

**Comune di Bedonia**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO - RUE**

Aggiornato alle varianti approvate con delibere C.C. n. 65 del 30/09/2009, n. 29 del 22/04/2010 e n. 2 del 29/02/2012

Sommario

<i>Art. 1 - Strumenti della pianificazione urbanistica comunale</i> .....	5
<i>Art. 2 - Approvazione, entrata in vigore, validità del RUE</i> .....	5
<b>TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</b> .....	<b>6</b>
<b>Capo I - La trasformazione del territorio: definizioni e modalità</b>	<b>6</b>
<i>Art. 3 - Definizione di oggetti territoriali</i> .....	6
<i>Art. 4 - Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici</i> .....	7
<i>Art. 5 - Definizione delle trasformazioni: interventi edilizi</i> .....	10
<i>Art. 6 - Modalità attuative degli interventi di trasformazione</i> .....	13
<i>Art. 7 - Disciplina delle destinazioni d'uso</i> .....	14
<b>Capo II - Norme procedurali attinenti agli interventi di trasformazione</b>	<b>15</b>
<i>Art. 8 – Sportello unico per l’edilizia</i> .....	15
<i>Art. 9 – Attività edilizia libera</i> .....	15
<i>Art. 10 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate (soggette a POC)</i> .....	16
<i>Art. 11 - Titoli abilitativi</i> .....	16
<i>Art. 12- Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria</i> .....	17
<i>Art. 13 - Disciplina della denuncia di inizio attività</i> .....	17
<i>Art. 14 - Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività</i> .....	18
<i>Art. 15 - Interventi soggetti a permesso di costruire</i> .....	19
<i>Art. 16 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</i> .....	19
<i>Art. 17 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire</i> .....	20
<i>Art. 18 - Permesso di costruire in deroga</i> .....	21
<i>Art. 19 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire</i> .....	21
<i>Art. 20 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo</i> .....	21
<i>Art. 21 - Variazioni minori in corso d'opera</i> .....	22
<i>Art. 22 – Variazioni essenziali</i> .....	22
<i>Art. 23 - Valutazione preventiva</i> .....	22
<i>Art. 24 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato</i> .....	23
<i>Art. 25 - Certificato di conformità edilizia e agibilità</i> .....	24
<i>Art. 26 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame</i> .....	25
<b>Capo III - Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio</b>	<b>25</b>
<i>Art. 27 - Definizione e compiti</i> .....	25
<i>Art. 28 - Composizione e nomina</i> .....	25
<i>Art. 29 – Funzionamento</i> .....	26
<i>Art. 30 - Dichiarazione di indirizzi</i> .....	27

<b>Capo IV – Requisiti delle opere edilizie</b>	<b>28</b>
<i>Art. 31 - Requisiti delle opere edilizie .....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 32 – Famiglie di requisiti .....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 33 – Contenuti dei requisiti cogenti.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 34 – Requisiti volontari .....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 35 - Limiti di applicazione dei requisiti .....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 36 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero</i>	<i>34</i>
<i>Art. 37 - Requisiti definiti da norme di settore.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 38 - Normativa tecnica su aspetti strutturali delle costruzioni .....</i>	<i>35</i>
<b>Capo V - Disciplina degli elementi architettonici e urbanistici</b>	<b>35</b>
<i>Art. 39 - Norme sulle distanze .....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 40 - Recinzioni, autorimesse e parcheggi pertinenziali.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 41 - Elementi aggettanti e tende mobili.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 42 - Antenne radiotelevisive .....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 43 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 44 – Segnali stradali e impianti pubblicitari.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 45 - Tabelle stradali e numeri civici.....</i>	<i>39</i>
<b>Capo VI – Disciplina del contributo di costruzione</b>	<b>39</b>
<i>Art. 46 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali .....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 47 - Contributo di costruzione .....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 48 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione .....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 49 – Modalità generali per l'applicazione dei contributi edilizi.....</i>	<i>41</i>
<i>Art. 50 – Applicazione degli oneri di urbanizzazione .....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 51 – Applicazione del contributo relativo al costo di costruzione .....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 52 – Contributi ambientali per opere e impianti non destinati alla residenza .....</i>	<i>53</i>
<i>Art. 53 - Monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria in luogo di cessione .....</i>	<i>53</i>
<b>TITOLO II - DISCIPLINA SPECIFICA PER PARTICOLARI AMBITI O ELEMENTI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>55</b>
<b>Capo I - Territorio urbano</b>	<b>55</b>
<i>Art. 54 – Interventi negli ambiti consolidati (AC).....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 55 – Interventi negli ambiti di riqualificazione (AR) .....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 56 – Interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti (AP) .....</i>	<i>55</i>
<b>Capo II - Territorio rurale</b>	<b>55</b>
<i>Art. 57 - Recupero del patrimonio edilizio esistente .....</i>	<i>55</i>
<i>Art. 58 - Nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole .....</i>	<i>57</i>
<i>Art. 59 – Interventi di nuova costruzione in ambiti di valore naturale e ambientale e in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico .....</i>	<i>58</i>

**Capo III – Tessuti insediativi storici ed edifici di valore storico-architettonico 58**

*Art. 60 - Categorie di tutela: interventi ammissibili per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale .....58*

*Art. 61 - Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento e i materiali utilizzabili .....60*

*Art. 62 - Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici nonché con il contesto ambientale .....61*

**Capo IV Dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali 61**

*Art. 63 – Infrastrutture per la mobilità .....61*

*Art. 64 - Permeabilità dei suoli .....64*

*Art. 65- Salvaguardia e formazione del verde .....65*

*Art. 66 - Regolamentazione delle acque reflue .....66*

*Art. 67 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee .....66*

### **Art. 1 - Strumenti della pianificazione urbanistica comunale**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui all'art. 29 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, è lo strumento della pianificazione urbanistica comunale che disciplina le tipologie e le modalità attuative degli interventi di trasformazione del territorio. Il RUE contiene inoltre le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di carattere edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. Gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC): strumento di pianificazione urbanistica generale che riguarda tutto il territorio comunale e delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo, nonché le strategie di tutela dell'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale del territorio;
- il Piano Operativo Comunale (POC): strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA): strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione.

### **Art. 2 - Approvazione, entrata in vigore, validità del RUE**

1. Il RUE e le sue modificazioni sono approvati dal Comune previa adozione, deposito e decisione sulle osservazioni presentate, secondo le procedure stabilite dall'art. 33 della l.r. 20/2000.

2. Il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione, ma la sua prima applicazione è differita fino alla approvazione del PSC comunale contestualmente adottato.

3. Il RUE ha validità a tempo indeterminato; ogni modifica comporta l'obbligo della redazione di un testo coordinato aggiornato.

4. Sono parte costitutiva del RUE gli allegati raccolti nell'apposito fascicolo.

## TITOLO I - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

### *Capo I - La trasformazione del territorio: definizioni e modalità*

#### **Art. 3 - Definizione di oggetti territoriali**

1. **Edificio** è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.

Rientrano tra gli edifici, tra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

2. Si definisce **unità edilizia** (o **organismo edilizio**) l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e dalle eventuali altre pertinenze. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione che presenta caratteri di autonomia dal punto di vista funzionale è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria unità edilizia. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due unità edilizie indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare una unica unità edilizia.

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.

L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.

Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.

La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella fig. 1 dell'allegato A, con opportune esemplificazioni.

3. Sono **pertinenze** di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza o lotto, corpi accessori staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica, altri impianti), ed inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, ecc... Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con la unità edilizia.

4. Si definisce **unità poderale agricola** l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, dai terreni di una azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

5. Per **infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti** si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti.

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi e i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

6. Costituiscono **attrezzature e spazi collettivi** il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;
- c) la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

7. Le **dotazioni ecologiche e ambientali** del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare:

- a) alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
- b) alla gestione integrata del ciclo idrico;
- c) alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- d) al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- e) alla raccolta differenziata dei rifiuti.

#### **Art. 4 - Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici**

##### **1. Sf = Superficie fondiaria**

La Sf è la superficie (espressa in metri quadrati) suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla St una volta dedotte le aree per le infrastrutture di urbanizzazione ed eventualmente le aree per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologiche e ambientali, previste dalle norme della pianificazione comunale o dai PUA.

La Sf può essere suddivisa in lotti, la cui superficie minima viene fissata dalle norme della pianificazione comunale.

Alla Sf si applicano l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) e/o l'indice di utilizzazione fondiario (Uf) per calcolare il volume e/o la superficie utile edificabile.

Per l'applicazione delle norme che riguardano il territorio rurale per Sf si deve intendere la SAU dell'azienda interessata.

## **2. St = Superficie territoriale**

La St è la superficie (espressa in ettari) degli ambiti del territorio individuati dalla pianificazione comunale tramite specifica simbologia grafica e regolamentati da apposite norme di attuazione. Alla St si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e/o di utilizzazione territoriale (Ut) per determinare il volume (V) e/o la superficie (Su) edificabile in sede di piano urbanistico attuativo (PUA). In sede di progettazione attuativa, nell'ambito della St verranno ricavati:

- la superficie fondiaria (Sf);
- la superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (S1);
- la superficie per le attrezzature e spazi collettivi (S2);
- la superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali (S3).

Nel caso che le tavole del POC individuino graficamente la superficie per le attrezzature e spazi collettivi e quella per le dotazioni ecologiche e ambientali all'interno di un ambito del territorio soggetto a PUA, la St cui applicare gli indici deve essere intesa al lordo di quelle sopra specificate (S2 e S3).

## **3. S1 = superficie per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

La S1 è la superficie necessaria per la realizzazione delle infrastrutture di cui al precedente punto 5. Essa è determinata dal POC per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare, mentre è fissata come quota minima per gli interventi diretti dal PSC.

## **4. S2 = superficie per le attrezzature e spazi collettivi**

La S2 è la superficie necessaria per la realizzazione delle attrezzature e degli spazi collettivi di cui al precedente punto 6. Essa può essere determinata dal POC per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.

## **5. S3 = superficie per le dotazioni ecologiche e ambientali**

La S3 è la superficie necessaria per la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali di cui al precedente punto 7. Essa può essere determinata dal POC per i nuovi insediamenti e per gli interventi negli ambiti da riqualificare.

## **6. V = volume di un fabbricato**

Il V è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ciascun piano per le relative altezze lorde (misurate cioè da pavimento a pavimento e/o da pavimento ed estradosso del solaio di copertura). Ai fini del calcolo del V lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente in cm 30.

## **7. Sq = Superficie coperta**

La Sq è l'area corrispondente alla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e pensiline di larghezza inferiori a m 1,50. Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di logge, balconi chiusi, bow windows e porticati.

## **8. Q = Rapporto massimo di copertura**

Il Q è il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta (Sq) e la Sf, e viene espresso in valore percentuale.

## **9. Su = Superficie utile**

Per gli edifici destinati a tutte le funzioni di cui all'art. 7, la Su è data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della superficie in orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra con la esclusione di:

- a) autorimesse interrato, seminterrato e al piano terra nella misura non superiore a mq 1,5 ogni 6 mq di Su;
- b) cantine interrato, seminterrato e al piano terra nella misura non superiore a mq 1,5 ogni 6 mq di Su;
- c) servizi tecnici del fabbricato (locale macchine ascensore, centrale termica, elettrica o di condizionamento) fino ad un massimo di mq 20;
- d) lavanderia, stenditoio, deposito cicli, deposito rifiuti, gioco bimbi nella misura non superiore a mq 1 ogni 5 mq di Su;
- e) porticati di uso privato, logge coperte e balconi nella misura non superiore a mq 1 ogni 5 mq di Su;
- f) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con più di quattro alloggi) tra cui in particolare i porticati relativi ad edifici su pilotis;
- g) servizi tecnici del fabbricato (locale macchina ascensore o montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni igienico-ambientali interne ed esterne ai fabbricati);
- h) tettoie e/o pensiline a sbalzo o appoggiate a muri del fabbricato fino ad un massimo del 10% della Su totale.

Le precedenti esclusioni non si applicano per la parte eccedente quelle sopra indicate e devono essere riferite ad ogni unità immobiliare oggetto di intervento.

Sono pure esclusi dal calcolo della Su i collegamenti orizzontali e verticali (misurati in proiezione orizzontale) dei locali di cui all'elenco precedente.

In ogni caso i locali chiusi esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media di m 2,40, eccetto il caso che sia necessaria un'altezza superiore per dimostrate esigenze tecniche.

Il sottotetto è escluso dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta (rapporto tra volume interno e superficie interna) non ecceda i m 1,80 e l'altezza massima non ecceda i m 3,00. Se non sono rispettate tali condizioni, viene computata come superficie utile la porzione di sottotetto la cui altezza media supera i m 2,70.

#### **10. H<sub>f</sub> = altezza dei fronti di un fabbricato**

Al fine della determinazione dell'altezza del fabbricato, l'altezza del fronte di un fabbricato è data dalla differenza tra la quota del terreno sistemato e la quota dell'estradosso del solaio di copertura (o se più alti del bordo superiore della gronda o della sommità del parapetto in muratura nel caso di coperture piane) misurata nel punto medio sul piano verticale di facciata.

Nel caso di fronti ad altezza variabile l'altezza del fronte è data dal rapporto tra superficie e sviluppo dello stesso.

Per il fronte interessato dagli accessi alle autorimesse, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato, si fa riferimento al piano della zona di accesso alle autorimesse.

#### **11. H = altezza di un fabbricato**

L'altezza di un fabbricato è data dalla media delle altezze dei vari fronti, calcolati secondo i criteri di cui al paragrafo 10. I valori di H espressi nelle norme di edificazione sono da intendersi come valori massimi raggiungibili.

#### **12. It = Indice di fabbricabilità territoriale**

L'It rappresenta il rapporto tra il volume massimo edificabile espresso in metri cubi per ogni ettaro di St.

### **13. If = Indice di fabbricabilità fondiario**

L'If rappresenta il volume massimo edificabile espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di Sf. Tale indice è fissato dal RUE per gli ambiti ad intervento diretto; per gli ambiti soggetti a PUA, esso viene precisato per ogni lotto dallo strumento di attuazione, in modo che la somma dei volumi edificabili sui singoli lotti corrisponda al volume complessivamente edificabile all'interno dell'ambito. Per interventi sul territorio rurale è da intendersi riferito alla SAU e non alla Sf.

### **14. Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

L'Ut rappresenta il rapporto tra la superficie utile massima edificabile espressa in metri cubi per ogni ettaro di St.

### **15. Uf = Indice di utilizzazione fondiario**

L'Uf rappresenta la superficie utile massima edificabile espressa in metri quadri per ogni metro quadrato di Sf. Tale indice è fissato dal RUE per gli ambiti ad intervento diretto; per gli ambiti soggetti a PUA, esso viene precisato per ogni lotto dallo strumento di attuazione, in modo che la somma delle superfici edificabili sui singoli lotti corrisponda alla superficie complessivamente edificabile all'interno dell'ambito. Per interventi sul territorio rurale è da intendersi riferito alla SAU e non alla Sf.

### **16. Sm = Superficie minima di intervento**

La Sm è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico o edilizio. La Sm per gli interventi urbanistici (da attuarsi mediante PUA) è determinata dal POC, mentre per gli interventi edilizi ad attuazione diretta è determinata dal RUE.

### **17. SAU = Superficie Agricola Utilizzata**

Per SAU si intende la superficie di pertinenza di una unità poderale agricola, depurata dalle tare improduttive. Per le norme relative al territorio rurale, si fa riferimento alla SAU della azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-unitaria autonoma.

### **18. Sagoma del fabbricato**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1,5) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

## **Art. 5 - Definizione delle trasformazioni: interventi edilizi**

1. Per intervento edilizio si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale degli immobili.

### **2. Interventi di conservazione**

**MO - interventi di manutenzione ordinaria:** interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**MS - interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

**RS - interventi di restauro scientifico:** gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

**RC - interventi di risanamento conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**RT - ripristino tipologico,** gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

**RAL - recupero e risanamento delle aree libere:** gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

### **3. Interventi di trasformazione fisica**

**RE - interventi di ristrutturazione edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

**D – interventi di demolizione:** gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

**MT- significativi movimenti di terra:** si considerano tali gli interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, ovvero le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili. Si considerano significative ai sensi della disciplina urbanistica edilizia le modifiche di cui sopra qualora aumentino o diminuiscano la quota del suolo preesistente l'intervento per più di m 1,5.

### **4. Interventi di trasformazione funzionale**

**CD - cambio d'uso non connesso a trasformazioni fisiche:** mutamento di destinazione d'uso tra quelle definite compatibili dalla pianificazione comunale. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

### **5. Interventi di costruzione**

**NC - interventi di nuova costruzione:** "interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla presente definizione;
- gli interventi per la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali, qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificati.

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

#### **Art. 6 - Modalità attuative degli interventi di trasformazione**

1. Secondo le disposizioni del PSC e nel rispetto dei limiti temporali stabiliti dal POC, gli interventi di trasformazione del territorio possono avvenire in maniera diretta, cioè a seguito dell'ottenimento del necessario titolo abilitativo alla realizzazione delle opere edilizie, oppure a seguito dell'approvazione di un PUA.
2. I titoli abilitativi alla realizzazione di opere edilizie sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività, definiti e normati al capo II del presente titolo.
3. I PUA sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, la cui attivazione è disposta dal POC. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) **piani particolareggiati e piani di lottizzazione** di cui agli art. 13 e 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
  - b) **piani per l'edilizia economica e popolare** di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
  - c) **piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi** di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
  - d) **piani di recupero** di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - e) **programmi integrati di intervento** di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - f) **programmi di recupero urbano** di cui all'art. 11 della legge 4 dicembre 1993 n. 493;
  - g) **programma di riqualificazione urbana** di cui all'art. 4 della legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
4. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo alla esecuzione di tutti o di parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è subordinato il rilascio del corrispondente titolo abilitativi. Le eventuali

varianti ai titoli abilitativi relativi a tali interventi possono essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

5. I PUA individuano quali degli interventi di trasformazione edilizia previsti devono essere attuati con denuncia di inizio attività, disciplinandone in maniera dettagliata i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.
6. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA è stipulata un'apposita convenzione.
7. Per i PUA che non comportino variante al POC il Comune procede, dopo l'adozione, al loro deposito presso la propria sede per sessanta giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Per i PUA d'iniziativa privata non si procede ad adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione mediante domanda completa di tutti gli elaborati stabiliti da apposita deliberazione comunale. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni. Il Comune decide in merito alle osservazioni presentate e approva il PUA.
8. Qualora apporti variante al POC, il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
9. Gli elementi costitutivi e gli elaborati necessari per l'esame dei PUA sono determinati dal Comune con apposito atto deliberativo.

#### **Art. 7 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. I piani urbanistici ed il RUE individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili, tra quelle definite nel presente articolo.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 50, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la

destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

7. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

8. Gli usi compatibili degli immobili esistenti nelle diverse zone del territorio sono stabiliti dalla pianificazione urbanistica comunale con riferimento ai seguenti raggruppamenti per funzione, in ragione del diverso carico urbanistico ad essi connesso:

a) funzione **abitativa** (uso a)

b) funzioni di **servizio**

b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative (uso b1)

b2) funzioni commerciali e artigianato di servizio (uso b2)

b3) esercizi pubblici (uso b3)

b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriali (uso b4)

b5) sedi di attività culturali e ricreative (uso b5)

b6) sedi di attività sanitarie pubbliche, private e di studi professionali (uso b6)

c) funzioni **produttive manifatturiere**

c1) produttivo manifatturiero (uso c1)

c2) insediamenti di tipo agroindustriale (uso c2)

c3) allevamenti zootecnici di tipo intensivo (uso c3)

d) funzioni **agricole** o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale

d1) sedi di attività produttive agricole (uso d1)

d2) funzioni abitative degli operatori agricoli a titolo principale (uso d2)

e) funzioni **alberghiere** e comunque per il soggiorno temporaneo (uso e)

## ***Capo II - Norme procedurali attinenti agli interventi di trasformazione***

### **Art. 8 – Sportello unico per l'edilizia**

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo sportello unico per l'edilizia.

2. Lo sportello unico per l'edilizia fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici comunali ed edilizi.

3. Lo sportello unico per l'edilizia svolge anche i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni.

### **Art. 9 – Attività edilizia libera**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490,

nonché gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PSC e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

#### **Art. 10 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate (soggette a POC)**

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a piano operativo comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;
- c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

#### **Art. 11 - Titoli abilitativi**

1. Fuori dai casi di cui all'art. 9, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.

2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art 19, commi 2 e 3, della L.R. n. 20 del 2000.

3. I titoli abilitativi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4. Le disposizioni relative ai titoli edilizi non trovano applicazione:

- a) per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000;

- b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) per le opere pubbliche dei Comuni.

5. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 4 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

#### **Art. 12- Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo (RC) e restauro (RS);
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE);
- f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere (CD);
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici o servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 21 e 22;
- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei tessuti insediativi storici;
- l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi NC, secondo quanto disposto dall'art. 5;
- m) i significativi movimenti di terra non connessi all'attività agricola (MT) e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, salvo quanto normato da apposita disciplina comunale.

2. Gli strumenti urbanistici comunali individuano gli ulteriori interventi di trasformazione edilizia che devono essere realizzati con denuncia di inizio attività e ne disciplinano i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

#### **Art. 13 - Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali di cui all'allegato C al presente RUE e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al RUE e alla valutazione preventiva, ove acquisita.

2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal capo VI del titolo I del presente RUE.

3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

7. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

8. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **Art. 14 - Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività**

1. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

a) a verificare la completezza della documentazione presentata;

- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall' art. 12;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, sono le seguenti:

- a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
- b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

#### **Art. 15 - Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti dal comma 1 dell'art. 12 e quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività dagli strumenti di pianificazione comunale, di cui al comma 2 dell'art. 12.

2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dall'art. 22.

#### **Art. 16 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dall'allegato C al presente RUE.

2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

3. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e

richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della commissione di cui all'art. 3, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui al Capo III del Titolo I del presente RUE, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

9. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

#### **Art. 17 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

#### **Art. 18 - Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

#### **Art. 19 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire.

2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi dell'art.13, comma 10.

#### **Art. 20 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 22, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f).

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli artt. 13 e 16.

3. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

### **Art. 21 - Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'art. 22, comma 1, lettere b), c) e d).

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 13, comma 1.

3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

### **Art. 22 – Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 50;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Ai fini dell'applicazione della norma devono essere considerati sottoposti a particolari prescrizioni gli immobili per i quali il PSC abbia determinato l'obbligo di intervenire mediante restauro scientifico e risanamento conservativo.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:

- a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo;
- b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 21;
- c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

### **Art. 23 - Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

2. I contenuti minimi della relazione di inquadramento dell'intervento sono:

- localizzazione;
- categoria d'intervento
- verifica degli indici urbanistici ed edilizi
- destinazione d'uso attuale e richiesta

3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

#### **Art. 24 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.

2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.

3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del codice penale, da un professionista abilitato.

4. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.

5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.

### **Art. 25 - Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione (NC);
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE).

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 24, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

7. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:

- a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
- b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

8. Lo sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

9. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

10. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

11. I controlli saranno effettuati su un campione costituito dal 10% delle richieste presentate, composto per la metà da interventi NC, e per l'altra metà da interventi RE, localizzati per la metà nel territorio urbano e per la metà nel territorio rurale.

12. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

13. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

#### **Art. 26 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame.**

1. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

### ***Capo III - Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio***

#### **Art. 27 - Definizione e compiti**

1. La commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro scientifico e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

2. I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

3. Oltre agli interventi di cui al comma 1, sono soggetti al parere della commissione gli interventi su edifici e aree comprese nei "tessuti insediativi urbani storici" e su "edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale", come individuati dal PSC, nonché gli strumenti urbanistici attuativi.

#### **Art. 28 - Composizione e nomina *(modificato con delibera di C.C. n 65/2009)***

1. La commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione. I componenti devono essere scelti tra tecnici esterni all'amministrazione ed in ogni caso non facenti parte dello Sportello unico per l'edilizia, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti le materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela

dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali. Gli stessi dovranno aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati.

2. La commissione è nominata dalla giunta comunale su proposta del responsabile dello sportello unico per l'edilizia a seguito di espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agli ordini e collegi professionali, agli organismi scientifici e alle università, ed è composta:

- a) dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, in qualità di presidente senza diritto di voto
- b) da 4 membri scelti tra esperti nelle materie indicate al punto 1

3. La commissione resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

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

5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della commissione, la giunta comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate, e per il solo periodo di durata in carica della commissione.

6. Partecipa alle riunioni, quale segretario della commissione, senza diritto di voto, un tecnico istruttore dello sportello unico per l'edilizia.

#### **Art. 29 – Funzionamento**

1. La commissione si riunisce nella sede municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le riunioni della commissione sono valide se intervengono tre componenti, tra i quali il presidente; il numero legale dei componenti la commissione deve essere verificato al momento di ogni valutazione.

2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

3. La commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della commissione per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla commissione, la quale decide in merito a maggioranza.

Il supplemento di istruttoria deve comunque concludersi entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta trasmissione della richiesta di parere da parte del responsabile del procedimento.

4. La commissione esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole (motivato nel caso di autorizzazioni paesaggistiche);
- b) parere favorevole con prescrizioni;

c) parere contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.

5. I componenti della commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della commissione ad opera della giunta comunale e la segnalazione all'ordine o al collegio di appartenenza dell'iscritto.

6. Delle riunioni della commissione viene redatto apposito verbale firmato dal presidente, dal segretario e dai commissari che vi hanno partecipato, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura "esaminato nella seduta della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio in data ..." completata dalla data e dalla vidimazione del presidente. I pareri della commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi pubblicati all'albo pretorio.

7. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del responsabile dello sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24 della l.r. 31/02.

### **Art. 30 - Dichiarazione di indirizzi**

1. La commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio, all'atto dell'insediamento, redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, detto "dichiarazione di indirizzi". La dichiarazione di indirizzi deve definire, tra l'altro:

- criteri e procedure per il supplemento di istruttoria di cui al comma 3 dell'art. 34;
- criteri e modalità di valutazione per la formulazione dei pareri;
- indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza;
- chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e il contesto circostante);
- correttezza deontologica;
- criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

2. La dichiarazione di indirizzi viene approvata dalla giunta comunale.

3. Qualora le commissioni edilizie che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.

## **Capo IV – Requisiti delle opere edilizie**

### **Art. 31 - Requisiti delle opere edilizie**

1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti dal RUE.

2. I requisiti tecnici si articolano in:

- a) requisiti cogenti, tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico;
- b) requisiti volontari tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.

3. I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.

4. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati dalla Regione, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.

In via transitoria, continua a trovare applicazione l'individuazione delle attività produttive e di servizio caratterizzate da significative relazioni con l'ambiente di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21 febbraio 1995:

- a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc.. superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di p residui sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 metri quadrati, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988 n. 215 in attuazione direttive CEE);
- f) attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

### Art. 32 – Famiglie di requisiti

1. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in famiglie; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.

2. I requisiti sono cogenti o volontari: nel presente RUE i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'ALLEGATO A, quelli volontari nell'ALLEGATO B.

3. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n.1.

**TABELLA 1**

<b>FAMIGLIA 1</b>	<b>RC 1.1</b>	RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
<b>RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ</b>		
<b>FAMIGLIA 2</b>	<b>RC 2.1</b>	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
<b>SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO</b>		
<b>FAMIGLIA 3</b>	<b>RC 3.1</b>	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
<b>BENESSERE AMBIENTALE</b>	<b>RC 3.2</b>	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	<b>RC 3.3</b>	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	<b>RC 3.4</b>	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	<b>RC 3.5</b>	TENUTA ALL'ACQUA
	<b>RC 3.6</b>	ILLUMINAMENTO NATURALE
	<b>RC 3.7</b>	OSCURABILITÀ
	<b>RC 3.8</b>	TEMPERATURA DEL'ARIA INTERNA
	<b>RC 3.9</b>	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	<b>RC 3.10</b>	VENTILAZIONE
	<b>RC3.11</b>	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
<b>FAMIGLIA 4</b>	<b>RC 4.1</b>	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
<b>SICUREZZA NELL'IMPIEGO</b>		
	<b>RC 4.2</b>	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
<b>FAMIGLIA 5</b>	<b>RC 5.1</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
<b>PROTEZIONE DAL RUMORE</b>	<b>RC 5.2</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
<b>FAMIGLIA 6</b>	<b>RC 6.1</b>	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
<b>RISPARMIO ENERGETICO</b>		
<b>FAMIGLIA 7</b>	<b>RC 7.1</b>	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
<b>FRUIBILITÀ DI SPAZI</b>	<b>RC 7.2</b>	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
<b>E ATTREZZATURE</b>	<b>RC 7.3</b>	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

### Art. 33 – Contenuti dei requisiti cogenti

1. L'ALLEGATO A è suddiviso in A/1 ed A/2.

2. L'ALLEGATO A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:

- le ESIGENZE DA SODDISFARE;
- i CAMPI DI APPLICAZIONE;
- i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.

3. L'ALLEGATO A/2 definisce i modi per verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e A LAVORI ULTIMATI (per ottenere il certificato di conformità edilizia).

4. L'ALLEGATO A/1 indica :

a) le **ESIGENZE DA SODDISFARE**, che articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;

b) I **CAMPI D'APPLICAZIONE**, che sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:

- funzione abitativa (uso a);
- funzioni direzionali, finanziarie, assicurative (uso b1), funzioni commerciali e artigianato di servizio (uso b2), esercizi pubblici (uso b3) le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali (uso b4), funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali e ricreative (uso b5), sanitarie, pubbliche e private e studi professionali (uso b6);
- funzioni produttive di tipo manifatturiero (uso c1) ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b4, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale (uso c2) e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (uso c3);
- funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale (usi d1), comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale (uso d2);
- funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (usi e).

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

c) I **LIVELLI DI PRESTAZIONE** comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

- **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni**, secondo quanto stabilito all'art.36 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 36, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
- **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art.36, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- al **MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE** riportato nella FIG.1 dell'allegato A (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze **chiusi ovvero aperti**.
- Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a **single componenti tecnologiche** (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

5. L'ALLEGATO 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 (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da

quelli indicati nell'ALLEGATO A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal RUE.

In dettaglio, **IN SEDE PROGETTUALE**, per ottenere 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 nell'ALLEGATO A/2.;
- **progettazione** (comprendente **calcoli di verifica progettuale**) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- adozione di **soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nell'ALLEGATO 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 l'ALLEGATO 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.

**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 professionista 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 UNI<sup>1</sup>. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'ALLEGATO 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 nell'ALLEGATO 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 professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;

---

<sup>1</sup> Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

- **giudizio sintetico** di un professionista 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.

Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'ALLEGATO A/2.

6. I requisiti cogenti (ALLEGATO A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e agibilità e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art.36.

### **Art. 34 – Requisiti volontari**

1. I requisiti raccomandati dal presente RUE sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.

2. I requisiti raccomandati nel presente RE sono i seguenti:

#### **R.V.1 - Prerequisito "Analisi del sito"**

(complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)

#### **Famiglia 3 – Benessere ambientale**

R.V.3.1 – Temperatura superficiale nel periodo invernale

R.V.3.2 – Riverberazione sonora

#### **Famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche**

R.V.6.1 – Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)

R.V.6.2 – Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)

R.V.6.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale

R.V.6.4 – Protezione dai venti invernali

R.V.6.5 – Ventilazione naturale estiva

R.V.6.6 – Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva

R.V.6.7 – Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua

#### **Famiglia 7 – Fruibilità di spazi e attrezzature**

R.V.7.1 – Accessibilità all'intero organismo edilizio

R.V.7.2 – Arredabilità

R.V.7.3 – Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza

#### **Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche**

R.V.8.1 – Riduzione del consumo di acqua potabile

R.V.8.2 – Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

R.V.8.3 – Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

### **Famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione**

R.V.9.1 – Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture

R.V.9.2 – Asetticità

R.V.9.3 – Riciclabilità dei materiali da costruzione

## **Art. 35 - Limiti di applicazione dei requisiti**

1. Poiché ogni requisito, cogente o raccomandato, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 7 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), IN SEDE PROGETTUALE il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di progetto quali sono i requisiti cogenti e quelli raccomandati pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n.1, allegato A) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli allegati A/1 e B/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'ALLEGATO A/2 o B/2; 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.

2. Le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la modulistica predisposta dal Comune.

3. Nel caso di attività classificata, vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.

4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.

5. A LAVORI ULTIMATI, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva:

- allega le dichiarazioni di conformità e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
- indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- allega gli eventuali giudizi sintetici.

6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art.10 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

### **Art. 36 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- interventi di nuova costruzione - NC;
- interventi di ristrutturazione urbanistica - RU;
- interventi di ristrutturazione edilizia - RE - limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione;
- interventi di cambio d'uso connessi o meno (CD) a trasformazioni fisiche;
- cambio di attività nel caso di attività produttive e di servizio caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute anche se ciò non comporta cambio di destinazione d'uso.

2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di progetto 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.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari del presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

### **Art. 37 - Requisiti definiti da 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 da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia e agibilità le certificazioni di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche 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.

### **Art. 38 - Normativa tecnica su aspetti strutturali delle costruzioni**

1. Le disposizioni contenute negli artt. 55, 56 e 57 del DPR n. 380 del 2001 si applicano anche al Comune di Bedonia, limitatamente ai criteri tecnico-costruttivi prestazionali delle strutture tridimensionali, costituite da singoli sistemi resistenti collegati tra loro e le fondazioni e disposti in modo da resistere alle azioni verticali e orizzontali.

2. Per gli interventi sugli edifici esistenti o loro parti, la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire devono essere corredati da elaborati tecnici idonei a realizzare:

- a) un miglioramento strutturale, nei casi di interventi che interessino una parte limitata dell'organismo edilizio;
- b) un consolidamento strutturale delle singole parti e dell'intera costruzione, nei casi di un complesso di opere che risultino necessarie ai sensi delle norme tecniche di cui all'art. 52 del DPR n. 380 del 2001.

## ***Capo V - Disciplina degli elementi architettonici e urbanistici***

### **Art. 39 - Norme sulle distanze**

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1,50.

2. La distanza dai confini (D1) è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà o stradale.

3. La distanza tra edifici (D2) è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

4. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui ai seguenti commi. Tali valori minimi valgono con riferimento generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore

a m 1 fuori terra; non si applicano inoltre alle infrastrutture e ai manufatti diversi, fatte salve le specifiche norme del Codice Civile.

5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo del RUE, relativamente agli edifici a destinazione abitativa si considerano "pareti finestrate" le pareti perimetrali verticali, sulle quali si apra almeno un infisso esterno verticale che permetta di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, di uno spazio chiuso (vano o locale), destinato alla fruizione dell'utenza di una Unità Immobiliare; relativamente ad edifici a destinazione produttiva non si considerano pareti finestrate le pareti perimetrali verticali di edifici ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente infissi esterni verticali posti a non meno di 4 ml di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (shed o simili).

6. Qualora le seguenti norme prevedano specificazioni di distanze relative a pareti cieche, nuove finestre possono essere aperte su pareti esistenti, compatibilmente con le altre norme del presente RE o del PRG vigente, solo a condizione che siano rispettate le distanze minime stabilite. In caso differente potranno essere realizzate luci che non permettano la possibilità di vedute. Analogamente si opera nel caso di cambio di utilizzazione di vani o locali.

7. Relativamente alle distanze D1:

- Negli interventi MO, MS, RC: D1 = valore preesistente.
- Negli interventi RE: D1 maggiore o uguale al valore preesistente.
- Negli interventi NC: D1 maggiore o uguale a m 5 nella generalità dei casi, D1 maggiore o uguale a m 3 nel caso di pareti cieche.
- Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto a interventi RE anche tramite demolizione e fedele ricostruzione e ampliamenti sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.
- In base ad un accordo con la proprietà confinante, è consentito costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

8. Relativamente alle distanze D2, la distanza tra edifici (che non siano uniti o aderenti) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti:

- Negli interventi MO, MS, RC, RE: D2 = valore preesistente.
- Negli interventi NC, quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a ml 12: D2 maggiore o uguale a m 10 nel caso di pareti entrambe finestrate, D2 maggiore o uguale a m 8 nel caso di una parete cieca e una parete finestrata, D2 maggiore o uguale a m 6 nel caso di pareti entrambe cieche.
- Negli interventi NC, quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a ml 12: D2 maggiore o uguale a ml 10; D2 maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
- Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti precedenti, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione, i limiti di cui ai punti precedenti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
- Gli edifici accessori, di altezza non superiore a m 2,4 possono essere edificati con D2 maggiore o uguale a m 6 da pareti finestrate.

9. Le norme di cui ai precedenti commi 7 e 8, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, non si applicano nei seguenti casi:

- per i manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio;
- per le strutture di arredo urbano ;
- per i corpi di fabbrica completamente interrati, che possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza dei confini;
- per i muri di recinzione con H inferiore a ml 2,4;
- per la realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi sui fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- per gli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti;
- per le scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

10. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.

#### **Art. 40 - Recinzioni, autorimesse e parcheggi pertinenziali**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dal Codice della Strada. I muri di cinta non possono avere altezza superiore a 3 m. All'interno del territorio urbano le recinzioni non possono essere realizzate nei tratti prospicienti il fronte su strada degli edifici a distanza inferiore a 3,5 m dalla mezzeraia stradale ovvero lateralmente agli edifici fino al filo dell'edificio prospiciente la strada, se la distanza di questo è inferiore a 3,5 m dalla mezzeraia stradale.

2. In caso di interventi NC, all'interno delle costruzioni o nell'area di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

#### **Art. 41 - Elementi aggettanti e tende mobili**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospicienti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore a m 3,50 debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono essere opportunamente arretrati.

2. Balconi e pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di m 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m 4,5 dalla quota della strada o del percorso pedonale. Balconi o pensiline non devono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,20 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato. La distanza minima dai confini di balconi aperti, di pensiline di larghezza inferiore a m 1,50, di cornicioni e di altri elementi aggettanti, deve essere almeno pari a m 3.

3. Negli interventi edilizi che attuano PUA con previsioni planivolumetriche è ammessa una distanza minima di m 2 tra la proiezione orizzontale degli elementi aggettanti ed il confine con le zone destinate a verde pubblico o ad aree ed attrezzature collettive.

4. La collocazione di tende mobili aggettanti è da considerarsi ricompresa negli interventi di manutenzione straordinaria (MS). Non sono ammesse tende aggettanti in assenza di marciapiede rialzato. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad una altezza dal piano di calpestio del marciapiede inferiore a m 2,20. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede ad almeno cm 50 dal ciglio del medesimo. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più edifici commerciali che intendono apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle stesse.

5. Nel caso le tende esponano messaggi pubblicitari la loro installazione è inoltre comunque soggetta ad apposita autorizzazione nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 25.

#### **Art. 42 - Antenne radiotelevisive**

1. Per interventi NC, RC, RE e per interventi MS degli edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più impianti necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna. Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.

2. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti; se la soluzione dell'incasso non è praticabile per ragioni di tutela di edifici storici, devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

#### **Art. 43 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline**

1. Chioschi per diversi usi, cabine telefoniche o comunque per l'erogazione di servizi, pensiline per il riparo, anche se di tipo e carattere precario o provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

2. Manufatti di questo tipo possono essere installati su suolo pubblico previa acquisizione di apposita autorizzazione amministrativa per la concessione del suolo pubblico e la loro permanenza è legittimata per il tempo concesso. Al fine della eventuale valutazione relativa ai criteri suddetti, il soggetto competente al rilascio della autorizzazione può richiedere un parere alla commissione urbanistico-edilizia.

#### **Art. 44 – Segnali stradali e impianti pubblicitari**

1. Il Comune, gli enti istituzionalmente competenti alla erogazione di servizi pubblici e quelli competenti alla gestione delle strade possono installare sulle pareti esterne degli edifici indicatori e di impianti relativi a servizi pubblici ed alla segnaletica stradale. Per tali opere non occorre autorizzazione. La collocazione, qualora interessi immobili di proprietà privata, deve essere preceduta dalla comunicazione al proprietario. Qualora la collocazione degli elementi suddetti non rechi danno alcuno all'immobile, il proprietario non può opporsi all'installazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli impianti suddetti, di non occultarli, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause loro imputabili.

2. Per gli impianti esposti da soggetti diversi a scopo pubblicitario è necessaria una specifica autorizzazione comunale. Tale autorizzazione viene rilasciata purché detti

impianti non contrastino con il decoro urbano, e rispettino le disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione. Le insegne a bandiera sono consentite se collocate ad una altezza non inferiore a m 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede e purchè il loro aggetto risulti di almeno 50 cm inferiore alla larghezza del marciapiede. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m 1,20 dall'edificio o che non siano sovrastanti marciapiedi.

#### **Art. 45 - Tabele stradali e numeri civici**

1. Il comune deve collocare tabelle o impianti indicatori con la denominazione delle strade e fornire le tabelle con l'indicazione dei numeri civici. Le tabelle devono essere di aspetto decoroso, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

2. Le tabelle possono essere collocate anche su muri esterni di edifici privati o su recinzioni private, senza che i privati possano opporsi; la collocazione deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile. L'ubicazione deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni che da parte dei veicoli. I proprietari degli immobili su cui vengono installate tabelle hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista, neppure con vegetazione, di ripristinarle nel caso venissero distrutte per fatti a loro imputabili.

3. Il numero civico per le nuove costruzioni o per nuovi accessi ad unità immobiliari viene assegnato dal Comune, su richiesta dell'interessato, al momento del rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere edilizie, mentre la tabella recante il numero assegnato viene consegnata al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia.

### ***Capo VI – Disciplina del contributo di costruzione***

#### **Art. 46 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dagli articoli del presente capo.

2. Le trasformazioni da attuare con intervento diretto sono soggette ad oneri nei seguenti casi: NC, RE che determini un aumento di carico urbanistico, RU, CD con o senza opere che determini un aumento significativo del carico urbanistico.

3. Per oneri si intendono:

- a) il reperimento e la cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nelle quantità definite per ogni tipo di uso dal PSC;
- b) la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali individuate dal PSC;
- d) la corresponsione del contributo di costruzione di cui al Titolo V della LR 31/02.

4. Nel caso di interventi diretti o nei casi stabiliti dal POC, il Comune, attraverso una apposita convenzione, può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare

direttamente, in tutto o in parte, le specifiche dotazioni territoriali alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica comunale subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi edilizi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. In luogo della cessione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al precedente comma 3 lettera a), gli interventi di trasformazione possono monetizzare tali aree nei seguenti casi:

- qualora le dotazioni territoriali siano già completamente presenti nell'ambito interessato;
- qualora gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire le aree su spazi idonei interni alla zona oggetto di intervento;
- qualora la quota di aree da cedere sia inferiore alle seguenti quantità stabilite dal PSC.

#### **Art. 47 - Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 48, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con il presente regolamento.

5. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

#### **Art. 48 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza;
- b) per i seguenti interventi edilizi:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
  - le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

- le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;**
- d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
  - e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

3. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 49 – Modalità generali per l'applicazione dei contributi edilizi**

1. Oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo relativo al costo di costruzione di cui al precedente art. 47, possono far parte del contributo di costruzione, in casi determinati dall'applicazione della pianificazione urbanistica comunale:

- a) il contributo relativo ad opere di carattere ambientale per opere ed impianti non destinati alla residenza (D+S);
- b) la monetizzazione in luogo della cessione di aree e di opere di urbanizzazione.

2. Le quote dovute relativamente al contributo di costruzione, determinate nel modo indicato nell'art. 51, sono corrisposte nelle seguenti modalità:

- a) pagamento dell'intera quota entro il termine fissato per il ritiro del permesso di costruire oppure in data precedente la consegna della denuncia di inizio attività;
- b) pagamento del 50% dell'importo relativo alle opere di urbanizzazione, D+S e monetizzazioni entro lo stesso termine e pagamento del rimanente 50% (e del 100% del contributo relativo al costo di costruzione) in due rate successive uguali, senza interessi, da corrispondere entro 6 mesi ed entro 12 mesi dalla data di ritiro del permesso di costruire oppure della consegna della denuncia di inizio attività, subordinatamente alla presentazione di garanzie reali o personali prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria.

4. Il ritardo nei pagamenti dei singoli ratei alle scadenze fissate comporta l'applicazione delle seguenti norme:

- a) aumento del contributo in misura pari al 20% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
  - b) aumento del contributo in misura pari al 50% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
  - c) aumento del contributo in misura pari al 100% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.
- Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune procede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dal DPR 380/2001.

5. Le scadenze che ricadono in giorni festivi sono da considerare prorogate al primo giorno feriale successivo.

6. Ove non diversamente specificato nel testo seguente, gli importi relativi al contributo di costruzione saranno automaticamente aggiornati annualmente, a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore del presente regolamento, in ragione della intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno per l'anno precedente.

7. Il Comune provvederà a fornire appositi moduli per il conteggio, la determinazione delle superfici e del contributo di costruzione. Tali moduli dovranno essere compilati in ogni loro parte e sottoscritti dal tecnico progettista e dal titolare del titolo abilitativi.

8. Per quanto riguarda le modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 20, esse non sono soggette a contributi nel caso in cui non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie, mentre è necessario procedere ad un ricalcolo dei parametri di onerosità, e alla corresponsione della differenza tra oneri già corrisposti e oneri dovuti in tutti gli altri casi. Il ricalcolo viene effettuato con riguardo alla sola parte dell'immobile oggetto di modifiche progettuali.

## **Art. 50 – Applicazione degli oneri di urbanizzazione**

### ***1. Oneri di urbanizzazione***

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- c) un aumento delle unità immobiliari.

Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art. 15 della L.R. n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

### ***2. Opere di urbanizzazione***

Sono opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di urbanizzazione primaria (ovvero infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) e le opere di urbanizzazione secondaria (ovvero attrezzature e spazi collettivi), definite come segue.

Sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1), ovvero infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della LR 20/2000:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2), ovvero attrezzature e spazi collettivi, di cui all'art. A-24 della LR 20/2000:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

### **3. Parametrazione degli oneri**

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

- Tabelle A: interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa – uso a);
- Tabelle B: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative (uso b1), funzioni commerciali e artigianali di servizio (uso b2), esercizi pubblici (uso b3), funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali (uso b4) per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (usi b5 e b6);
- Tabelle C: funzioni produttive di tipo manifatturiero (funzione c), comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale (uso b4) per la parte di SU oltre i 200 mq, gli insediamenti di tipo agro-industriale (uso c2) e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (uso c3);
- Tabelle D: funzioni agricole (funzione d) svolte da non aventi titolo;
- Tabelle E: funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (funzione e).

Le tariffe per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle allegate al presente regolamento.

Le definizioni e le sigle utilizzate nelle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione (Allegato E) sono:

- **CU** = si definisce carico urbanistico di un insediamento l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico

urbanistico é misurato convenzionalmente dall'insieme delle dotazioni territoriali richieste in base all'entità e al tipo degli usi urbanistici esistenti o previsti nell'insediamento stesso;

- **Aumento di CU** = aumento della superficie utile (Su), anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su, e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra diversi usi come individuati all'art. 7 del presente RUE e nel rispetto delle indicazioni della pianificazione urbanistica comunale, qualora la variazione comporti la necessità di una maggiore quantità di dotazioni territoriali e/o un aumento del numero delle unità immobiliari;
- **Zone omogenee A-B-C-D-E-F**: si intendono corrispondenti ai seguenti ambiti individuati dal PSC: A = ACS, B = AC e AR , C = AN e ANP, D = AP e NAP, E = territorio rurale;
- **D** = contributo stabilito dal Comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- **S** = contributo stabilito dal Comune per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

#### 4. Incidenza degli oneri

1. Le tariffe di cui al precedente comma 3 sono diversificate in relazione alla classificazione del territorio operata dalla pianificazione urbanistica comunale, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di intervento, al tipo di intervento edilizio, e all'indice di fabbricabilità.

#### 5. Scomposizione degli oneri

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al precedente comma 3 viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;

U2 - opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) è così ripartita:

Residenza	
<i>Opere</i>	<i>(% di U1 = €/mq.Su)</i>
Strade	22
spazi di sosta e di parcheggio	10
Fognature	8
impianti di depurazione	3
sistema di distribuzione dell'acqua	7
sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	24
pubblica illuminazione	10
verde attrezzato	16
	<b>100</b>
<b>Attività produttive</b>	
<i>Opere</i>	<i>(% di U1 = €/mq.Su)</i>
strade	30
spazi di sosta e di parcheggio	12
fognature	10
impianti di depurazione	10
sistema di distribuzione dell'acqua	6
sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono	21
pubblica illuminazione	7

verde attrezzato	4
	<b>100</b>

L'incidenza degli oneri urbanizzazione secondaria (U2) é così ripartita:

Tutte le attività	
<i>Opere</i>	<i>(% di U2 = €/mq.Su)</i>
asili nido e scuole materne	10
scuole dell'obbligo	38
chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7
centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie	7
mercati di quartiere e delegazioni comunali	6
spazi pubblici a parco e per lo sport	25
parcheggi pubblici	7
	<b>100</b>

## **6. Unità di superficie per l'applicazione dell'onere**

Relativamente ai parametri U1 e U2 le unità di superficie sono così determinate:

*a) funzione abitativa (uso a), funzioni direzionali, finanziarie, assicurative (uso b1), funzioni commerciali e artigianali di servizio (uso b2), esercizi pubblici (uso b3), funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali (uso b4), funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (usi b5 e b6):*

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile abitabile: "Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

*b) Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali (uso c1), insediamenti di tipo agroindustriale (uso c2), allevamenti zootecnici di tipo intensivo (uso c3), funzioni agricole (funzione d) svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere (funzione e):*

L'unità di superficie (Su) è il mq. utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

*c) Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modifiche.*

L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

## **7. Criteri generali per l'applicazione degli oneri**

Non sono soggette alla corresponsione di oneri di urbanizzazione le opere:

- di demolizione,
- di occupazione del suolo mediante deposito di materiali,
- le opere interne su singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile,
- la revisione e l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici, indispensabili per nuove disposizioni legislative e regolamentari,
- le opere di edilizia funeraria.

La trasformazione di una **sala cinematografica** ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di concessione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di concessione. Le modalità e i vincoli per il godimento delle citate esenzioni sono quelli indicati dalla Legge 1 marzo 1994, n. 153.

Ai fini della concessione gratuita relativa ad opere, residenziali o non residenziali, da realizzare nelle **zone agricole**, da rilasciare all'imprenditore agricolo a titolo principale, il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art. 12 della Legge 9 maggio 1975 n. 153.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) di edifici esistenti con aumento di CU la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte di superficie in aumento, o alla unità immobiliare più piccola fra quelle nuove ottenute con l'intervento.

Nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione (RE) l'onere da corrispondere è quello corrispondente a quello dovuto per la nuova costruzione (NC).

### **8. Variazione dell'onere**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare per gli interventi da realizzare nei centri e frazioni comunali la riduzione massima del 30% sulle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2).

Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione.

Sono previsti i seguenti casi specifici di riduzione degli oneri di urbanizzazione:

- a) Per interventi compresi nell'attuazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana di cui alla L.R. 19/1998, gli oneri U2 sono ridotti al 30% dei valori di incidenza prevista dalle presenti tabelle.
- b) Per gli interventi edilizi che adottino i requisiti volontari di cui all'art. 34 del presente RUE, gli U2 sono ridotti del 30% o del 50%, secondo le modalità riportate nell'allegato C al presente regolamento.
- c) Per gli interventi di edilizia residenziale, dotati di impianto termico ad energia solare o ad altro sistema di analogo risparmio energetico, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 20%.
- d) Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria

(U2) sono ridotti al 90% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq. di superficie utile abitabile. In caso di eccedenza, la parte eccedente non è soggetta a riduzioni.

e) Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali (uso b4) gli oneri U2 sono ridotti del 30%.

f) Per gli insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da enti, società o imprese, in cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%.

g) Gli oneri U2 sono ridotti del 30% per gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989, n. 236.

Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

### ***9. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione primaria U1 sono di norma attuate dai concessionari a proprie spese secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere.

Per gli interventi da realizzare mediante intervento edilizio diretto nel territorio rurale come individuato dal vigente PSC, per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate nel precedente comma 5. Per gli interventi da realizzare mediante intervento edilizio diretto nel territorio urbano come individuato dal vigente PSC, qualora il Comune approvi il progetto di opere di urbanizzazione primaria connesso all'intervento stesso, è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino alla concorrenza del costo delle opere approvate.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, con le modalità di seguito indicate:

a) per le opere di urbanizzazione primaria U1, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto, nella misura stabilita dal Comune con apposita deliberazione consiliare, per gli interventi relativi ad immobili di proprietà dello Stato;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente comma 9. Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune può applicare uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

b) per le opere di urbanizzazione secondaria U2 l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal concessionario finale per la realizzazione delle aree comprese in piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, in misura pari alla differenza fra l'onere corrisposto dal soggetto attuatore degli strumenti stessi rivalutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione, e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- è dovuto nella misura stabilita dal Comune per gli interventi relativi ad immobili di proprietà dello Stato.

#### **10. Aggiornamento delle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione**

Ogni cinque anni la Regione, sulla base dell'indice previsionale previsto dal D.M. 22 giugno 1968 per le opere edilizie, aggiorna le allegate tabelle parametriche. Il Comune è tenuto al recepimento dei nuovi valori degli oneri entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione del Consiglio regionale. In caso di aggiornamento che comporti aumenti superiori al 15% i Comuni possono determinare regimi transitori di graduazione dell'aggiornamento per le istanze presentate entro 12 e 24 mesi dalla deliberazione comunale di recepimento dei nuovi valori degli oneri.

#### **11. Relazione consuntiva annuale e quota per servizi religiosi**

Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai contributi di costruzione e dalle sanzioni e formula previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi. Le previsioni di impegno sui proventi derivanti dalle concessioni e dalle sanzioni sono rapportate alla durata dei programmi pluriennali di attuazione.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al comma 5 per chiese ed altri edifici per servizi religiosi (7% dell'onere), in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici. Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere ad essi pertinenti, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici di culto e le pertinenti opere costruiti con contributi regionali e comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo. Il vincolo è trasferito nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra

autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222. Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

### **12. Titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione o su edifici esistenti con destinazione d'uso e/o tipi di interventi multipli**

Nel caso di interventi unitari che comportino destinazioni d'uso multiple, l'atto abilitativo è unico, e specifica le singole destinazioni d'uso, i relativi oneri e l'eventuale convenzione:

- per la eventuale parte residenziale devono risultare nel titolo gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi e la quota afferente il costo di costruzione ovvero l'impegno a stipulare la convenzione di cui all'art. 31 della LR 31/02, da limitarsi alla sola parte residenziale;
- per la eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nel titolo gli oneri di urbanizzazione e la quota afferente il costo di costruzione ad essi relativi;
- per la eventuale parte destinata ad attività produttive devono risultare nel titolo gli oneri di urbanizzazione e quelli necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, nonché alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche;
- per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri sono corrisposti, per le sole parti oggetto dell'intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche.

### **14. Definizione di edificio unifamiliare**

1. Per edifici unifamiliari, ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 17 del DPR 380/01, si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente areato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

## **Art. 51 – Applicazione del contributo relativo al costo di costruzione**

### **1. Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale**

Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto del Consiglio regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

Con lo stesso provvedimento il Consiglio regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento secondo le indicazioni dell'allegato E.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva (Allegato E).

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento é determinato utilizzando la tabella di cui al successivo Allegato E, concepita in modo tale che l'incidenza delle opere di finitura venga assunta convenzionalmente uguale a quella delle opere strutturali: di conseguenza il costo totale dell'intervento (strutture e finiture) non può mai superare quello della nuova costruzione.

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari il costo di costruzione si applica alla superficie dell'ampliamento.

**2. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti (L. 537/93, art.7, comma 2)**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato nella tabella di cui al successivo Allegato E.

**3. Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

Per le nuove costruzioni od impianti la determinazione del costo di costruzione al mq di Sc é operata con riferimento al costo di cui al precedente comma 1, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie di cui al successivo comma 6.

Per gli interventi sugli edifici esistenti la determinazione del costo di intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere la concessione é operata utilizzando la tabella di cui al successivo Allegato E.

Il costo determinato con una delle modalità di cui al comma 3 è ridotto al 50%.

**4. Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione è stabilita dal Comune nelle seguenti misure, in funzione dei diversi tipi di attività così come specificati ai sensi del precedente comma 3:

- attività turistica-alberghiera e direzionale: 10%;
- attività commerciale: 5%.

**5. Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli**

Ferma restando la disposizione dell'art.9 del D.M. 801/1977, nel caso di titoli abilitativi relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di concessione afferenti il costo di costruzione. La convenzione di cui all'art. 31 della L.R. 31/02 è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

Per i titoli abilitativi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

### **6. Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione**

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio della concessione sono riportate in calce alle tabelle degli Allegati D.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli Allegati D ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 e dal RUE, come di seguito riportate:

#### **a) INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.**

La superficie complessiva è data da  $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$  dove:

- **S<sub>u</sub>** = Superficie utile abitabile. E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali;
- **S<sub>nr</sub>** = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S<sub>nr</sub> i locali sottotetto aventi altezza utile inferiore a m 1,8.

#### **b) INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.**

La superficie di riferimento è la superficie totale (S<sub>t</sub>), che risulta dalla somma della superficie utile (S<sub>n</sub>) e dal 60% della superficie accessoria (S<sub>a</sub>), ovvero  $S_t = S_n + 60\% S_a$  dove:

- **S<sub>n</sub>** = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- **S<sub>a</sub>** = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto:

- per gli interventi di edilizia residenziale assistiti da contributo pubblico (edilizia convenzionata-agevolata);
- per gli interventi su immobili di proprietà dello stato;
- per la costruzione o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n.153;
- per le opere di edilizia funeraria;
- per le opere da realizzarsi dai soggetti che costruiscono la propria prima abitazione e si convenzionano ai sensi dell'art.9 della L.94/1982;
- per gli edifici ricostruiti ai sensi dell'art.1 della L.R.1/12/98, n.38, a parità di superficie utile e di volume.

### **7. Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata (art. 31 LR 31/2002)**

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 31 della L.R. 31/02.

La convenzione-tipo, cui devono uniformarsi le singole convenzioni relative a specifici interventi, è riportata all'Allegato E.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune (vedi Allegato E).

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- superficie massima delle abitazioni, misurata al netto dei muri perimetrali e dei muri interni, non superiore a mq 95, oltre a mq 18 per autorimessa o posto auto;
- altezza virtuale non superiore a m 4,50, calcolata come rapporto tra i mc totali vuoto per pieno dell'edificio e somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a m 2,70 per gli ambienti e a m 2,40 per i vani accessori.

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi oggetto di titolo abilitativo.

Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune quando sia richiesto da leggi nazionali o leggi e atti amministrativi regionali.

## **Art. 52 – Contributi ambientali per opere e impianti non destinati alla residenza**

### **1. Definizione**

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

### **2. Classificazione delle attività**

La pianificazione urbanistica comunale individua le attività industriali e artigianali come appartenenti ai seguenti usi:

uso c1: produttivo manifatturiero;

uso c2: insediamenti di tipo agroindustriale;

uso c3: allevamenti zootecnici di tipo intensivo;

uso b4: attività produttive di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale (assoggettabili al contributo per la sola parte di superficie superiore a 200 mq);

usi d1: sedi di attività produttive agricole, qualora svolte da soggetti che non hanno il titolo di imprenditore agricolo a tipo principale.

Conseguentemente alle definizioni di cui sopra, e ai fini dell'applicazione del contributo in oggetto tali attività sono divise in:

a) attività a forte impatto: c2, c3

b) attività a scarso impatto: c1, b4, d1

### **3. Quota "D" e quota "S"**

L'importo relativo al contributo D è determinato in rapporto agli interventi di manutenzione straordinaria e rinnovamento degli impianti di depurazione e ad azioni di risanamento ambientale. L'importo relativo al contributo S è determinato in rapporto alla necessità di realizzare interventi volti al risanamento di aree degradate, per il recupero di aree verdi all'uso pubblico, per la realizzazione di opere di compensazione ambientale e di infrastrutturazione ecologica. Gli importi sono contenuti nella tabella di cui all'allegato F al presente RUE.

## **Art. 53 - Monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria in luogo di cessione**

1. La pianificazione urbanistica comunale regola i casi nei quali in luogo della cessione di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali gli interventi di trasformazione possono contribuire alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali tramite la monetizzazione delle aree.

2. I parametri economici della monetizzazione delle aree per la realizzazione di parcheggi pubblici, in relazione ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere sono contenuti nell'allegato G al presente RUE.

Nel caso di monetizzazione, a seguito di esplicita richiesta da parte del titolare, delle opere di urbanizzazione relative ai parcheggi pubblici, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria secondo le tabelle vigenti, sarà scomputata la quota

corrispondente, afferente la voce "spazi di sosta e di parcheggio", di cui al precedente art. 50 comma 5.

Gli importi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati con destinazione vincolata, alla realizzazione di parcheggi pubblici o di altre dotazioni territoriali previste dalla pianificazione urbanistica comunale.

## **TITOLO II - DISCIPLINA SPECIFICA PER PARTICOLARI AMBITI O ELEMENTI DEL TERRITORIO**

### **Capo I - Territorio urbano**

#### **Art. 54 – Interventi negli ambiti consolidati (AC)**

1. All'interno degli AC1 e AC2 sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio, con le limitazioni per ognuno precisate:

- MO, MS, RC, RE senza alcuna limitazione;
- CD esclusivamente verso gli usi consentiti nell'ambito;
- NC: Sm non inferiore a 600 mq,  $I_f=1,5$  mc/mq nel capoluogo (AC1) e  $I_f=0,9$  mc/mq nelle frazioni (AC2), H=11 nel capoluogo (AC1) e H=8,50 nelle frazioni (AC2); Q=30%.

#### **Art. 55 – Interventi negli ambiti di riqualificazione (AR)**

1. Su tutti gli edifici esistenti negli ambiti AR, anche in assenza di POC o PUA, sono comunque ammessi interventi di tipo MO e MS. Gli interventi di tipo RC e RE, e di CD, sono ammessi solo nel caso in cui il POC vigente abbia individuato le destinazioni d'uso ammissibili e solo limitatamente ad esse.

#### **Art. 56 – Interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti (AP)** *(modificato con delibera di C.C n.2 del 29/02/2012)*

1. Per ogni edificio e per ogni attività produttiva è ammessa la realizzazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura di un alloggio per unità produttiva e con Su non superiore a mq 150.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli di MO, MS, RC, RE, CD, NC. Per gli interventi NC è richiesto il rispetto dei seguenti parametri: Sm = 1.000 mq,  $U_f = 0,6$  mq/mq; Q = 60%; distanze minime dal ciglio delle strade su cui si aprono gli accessi ai fabbricati = m 8; distanza dai confini = m 6. Sono inoltre dovute le seguenti quantità di aree attrezzate a parcheggio pubblico: 0,09 mq/mq (il 5% dell'area destinata all'insediamento deve essere destinata a parcheggio).

### **Capo II - Territorio rurale**

#### **Art. 57 - Recupero del patrimonio edilizio esistente** *(modificato con delibera di C.C n.2 del 29/02/2012)*

1. In tutto il territorio rurale sono ammessi gli interventi di recupero edilizio di edifici esistenti connessi all'esercizio della funzione agricola d.

2. Per tutti gli edifici del territorio rurale non sottoposti a categorie di tutela vale il criterio fondamentale secondo cui ogni intervento edilizio ed ogni operazione modificativa, oltre a rispettare le specifiche norme delle zone in cui tali fabbricati ricadono, deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche del contesto in cui sono inseriti, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche originarie e alle caratteristiche materico-costruttive.

3. Per gli **edifici con originaria funzione abitativa** sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola. Sono inoltre ammessi altri usi in caso sia possibile dimostrarne la compatibilità con la tipologia dell'immobile (nel solo

caso si tratti di edifici tutelati per il valore storico e architettonico) e con il contesto ambientale. Al fine di agevolare il recupero abitativo di vecchi edifici rurali che però per caratteristiche strutturali non potrebbero essere adeguati alla normativa sismica vigente oltre a quella igienico sanitaria, è possibile previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la demolizione e ricostruzione dello stesso volume all'interno del lotto di terreno su cui sorge il vecchio fabbricato

Gli usi compatibili sono individuati dal RUE in ragione dei diversi ambiti individuati dal PSC:

- Negli ambiti di valore naturale e ambientale sono ammessi usi residenziali (funzione a) e di servizio (funzione b) esclusivamente se connessi con lo svolgimento delle attività compatibili con la disciplina di tutela (centro di promozione del territorio/rifugio), secondo le norme attuative di specifici strumenti di tutela del territorio.
- Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico è ammesso l'insediamento di attività integrative del reddito agricolo quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo (usi b3, b5, e).
- Nel subambito della produzione agricola sono ammessi tutti gli interventi di recupero finalizzati alle esigenze delle aziende agricole, oltre a quelli di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola.

4. Per **edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa** sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale, definiti come al precedente paragrafo.

5. Sono ammessi interventi di NC configurati come ampliamento e sopraelevazione di volumi esistenti al fine di realizzare una unica unità immobiliare. Tali interventi "una tantum" non possono comportare aumenti superiori al 30% della Su esistente e comunque non possono superare i 50 mq di nuova Su realizzata, con un minimo comunque consentito pari a 30 mq.

6. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

7. Tutti gli interventi di recupero di cui sopra sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. In particolare non possono essere realizzati interventi di recupero in caso di assenza di dotazione di acqua potabile e di assenza di strade di accesso.

8. Gli interventi di recupero e ampliamento di cui sopra possono essere assoggettati, previa richiesta del titolare, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario si impegna, in luogo del pagamento dei contributi edilizi, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui sopra oppure di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

9. L'attuazione di interventi di recupero comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per dieci anni dalla trascrizione. Successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

### **Art. 58 - Nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole**

1. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi esclusivamente interventi di riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti.

2. Esclusivamente nel subambito della produzione agricola, e in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della direttiva comunitaria, possono essere ammessi interventi di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione; la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui sopra e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso interventi di recupero del patrimonio esistente.

3. Le superfici aziendali possono essere computate ai fini dell'utilizzazione degli indici urbanistici ed edilizi una sola volta, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. Tale vincolo è espressamente indicato nella documentazione a corredo della domanda di titolo abilitativo. Le possibilità edificatorie in termini di Su o di V derivanti dall'applicazione degli indici di zona, comprendono sia gli edifici esistenti, sia gli edifici o parti di edifici di NC. Ai fini della misura della superficie minima d'intervento per l'applicazione degli indici si considerano i vari appezzamenti facenti parte dell'azienda e appartenenti al territorio rurale, ad eccezione di quelli compresi in aree di valore naturale e ambientale.

4. Gli edifici riconducibili alla funzione produttiva agricola, usi d, sono classificati e normati come segue:

**A) edifici abitativi per diretti coltivatori, operatori e imprenditori agricoli, per titolari di aziende agricole, per personale addetto alla sorveglianza e all'esercizio delle attività consentite:** costruzioni di tipo A: SAU minima mq 20.000; è consentita una Su = 120 mq, incrementabile di 20 mq per ha di SAU fino ad un massimo di 280 mq, e non superando in ogni caso l'indice fondiario  $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$ .  $H = 8$ ;

**B) fabbricati rustici e al servizio diretto della azienda agricola:** SAU minima mq 20.000; è consentita una Su = 150 mq, incrementabile di 100 mq per ha di SAU fino ad un massimo di 1500 mq; la quota relativa ad allevamenti integrativi non potrà superare 20 mq, incrementabili di 15 mq/ha. Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 40% della Su esistente, fermo restando che l'ampliamento della Su complessiva dei fabbricati esistenti e di quelli di progetto non potrà superare la massima consentita dal presente articolo. Nella determinazione della superficie dei fabbricati rurali vanno considerati anche le superfici dei servizi tecnici e generali posti al piano terra o nell'interrato del fabbricato qualora superino

la superficie di 60 mq. H = 8 (salvo elementi di impianti sporgenti quali serbatoi, silos, ecc...);

**C) stalle sociali e comunque per l'allevamento di animali:**  $U_f = 0,2$  mq/mq; H = 5,5 m; SAU minima mq 10.000.

**D) costruzioni adibite alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:**  $U_f = 0,01$  mq/mq; H = 8 m; SAU minima mq 20.000; distanza minima dalle strade 20 m, dai confini 10 m.

### **Art. 59 – Interventi di nuova costruzione in ambiti di valore naturale e ambientale e in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

1. Gli interventi NC ammessi dal PSC negli ambiti di valore naturale e ambientale o in ambiti di rilievo paesaggistico, e la cui attuazione sarà prevista all'interno di progetti di tutela, recupero e valorizzazione ambientale, dovranno avere caratteristiche morfologiche e tecnologiche tali da minimizzarne l'impatto visivo e ambientale.

2. Al fine della mitigazione dell'impatto visivo gli edifici non potranno avere altezza  $H_f$  superiore a 4,5 m, e dovranno essere progettati in maniera coerente con la vegetazione circostante, sia in termini di colori che di vedute.

3. Al fine della mitigazione dell'impatto ambientale, per questi edifici è obbligatoria l'applicazione di tutti i requisiti volontari previsti dal presente RUE, oltre che delle norme morfologiche di cui al successivo art. 62.

### **Capo III – Tessuti insediativi storici ed edifici di valore storico-architettonico**

#### **Art. 60 - Categorie di tutela: interventi ammissibili per gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale**

1. Il presente articolo contiene le definizioni delle categorie di tutela degli edifici riconosciuti dal PSC come edifici di valore storico-architettonico. Tali definizioni riguardano le finalità e le metodologie cui si devono attenere gli interventi edilizi che vanno ad interessare gli edifici oggetto di tutela. La tav. TS del PSC assegna alle unità edilizie di maggior pregio appartenenti al sistema insediativo storico una specifica categoria di tutela (RS o RC) i cui obiettivi devono essere conseguiti con gli interventi di modificazione degli edifici. La medesima tavola, sulla base delle ricerche storiche condotte in occasione della redazione del piano, individua con la sigla RT i ruderi o le aree che possono essere oggetto di interventi di ricostruzione degli edifici preesistenti con le modalità di tutela di seguito fissate.

#### **2. Restauro**

La categoria del restauro riguarda gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali edifici consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. I progetti per interventi su questi edifici devono sempre essere estesi a tutta l'unità edilizia individuata planimetricamente dal Piano.

Le finalità degli interventi edilizi sono:

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **3. Risanamento conservativo**

Riguarda gli edifici in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Gli interventi su tali edifici sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi possono comprendere il consolidamento, il ripristino ed 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.

Le finalità degli interventi sono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà dei prospetti;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc...)

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio, se e in quanto compatibili con le suddette finalità: MO, MS, RC, RE (l'intervento RE per questi edifici non può comunque dare luogo alla demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele), D, CD.

#### **4. Ripristino tipologico**

Riguarda gli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti che non rientrano nella categoria "restauro" e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Gli interventi devono avere le seguenti finalità:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scala, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio, se e in quanto compatibili con le suddette finalità: MO, RE, D, NC, CD.

#### **Art. 61 - Indirizzi tecnici sulle modalità di intervento e i materiali utilizzabili**

1. Tutti gli interventi nei centri storici, negli insediamenti storici nel territorio rurale e negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale devono avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali.

2. Tutte le quote relative alla copertura (linee di gronda e pendenze delle falde) dovranno essere conservate. La linea di colmo può essere variata solo per permettere la posa in opera di materiali tradizionali e qualora si possano riordinare più falde onde evitare converse o salti di falda o frammentazioni delle falde (semplificazione delle linee di displuvio). In nessun intervento sono ammessi manti di copertura in tegole di cemento, lamiera, fibrocemento.

3. Gli sporti di gronda, ad eccezione di quelli in C.A., devono essere ripristinati secondo i materiali e i modelli preesistenti.

4. La lattoneria deve essere in rame o lamiera verniciata con adeguata tinta.

5. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferri e misti in sostituzione dei preesistenti in legno, solo in via straordinaria e sulla base di documentate esigenze statiche.

6. Le pavimentazioni delle aree di pertinenza devono essere realizzate esclusivamente con materiale locale, avere orditure testimoniali delle preesistenze e disegno adeguato alla tecnologia impiegata.

7. E' vietata la realizzazione di nuovi muri di recinzione.

8. La posizione delle tubazioni delle reti di distribuzione degli impianti, con particolare riferimento a quelle del gas, nei loro tratti aderenti alle pareti verticali dei fabbricati, dovranno essere concordate con lo sportello comunale per l'edilizia.

9. In tutti gli interventi deve essere escluso sulle facciate l'uso di intonaci, finiture plastiche e rivestimenti di qualsiasi materiale.

10. Gli elementi cromatici e di finitura come cornici, modanature, lesene, zoccoli, cornicioni, portali, fregi, decorazioni dipinte e/o in rilievo ed altro, devono essere conservati e/o ripristinati nel rispetto del sistema architettonico e stilistico delle facciate.

11. I toni di colore per manutenzioni esterne devono riprendere quelli tradizionali. I colori dovranno essere a base di calce o silicati. Non è consentito in alcun caso l'utilizzo di idropitture polimeriche e di rivestimenti plastici. La scelta del colore della tinteggiatura degli edifici è sottoposta all'approvazione dello sportello comunale per l'edilizia.

12. In tutti gli interventi deve essere escluso l'uso di infissi in plastica, alluminio, metallo, nonché di chiusure esterne avvolgibili di qualunque materiale. Gli infissi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- porte: restauro delle esistenti o, nel caso in cui ciò non sia possibile, sostituzione con portoni in legno caratterizzati da forme, dimensioni e colori riconducibili alla tradizione locale;
- finestre: il telaio deve mantenere forma, dimensione e colori riconducibili alla tradizione locale;
- oscuramenti: a scuri o persiane di legno naturale impregnato scuro o tinteggiato con i colori della tradizione locale.

#### **Art. 62 - Compatibilità delle destinazioni d'uso con la struttura e la tipologia degli edifici nonché con il contesto ambientale**

1. Ogni progetto di intervento edilizio deve dimostrare la compatibilità della destinazione d'uso proposta con la struttura e la tipologia dell'edificio oggetto di tutela, in attuazione delle finalità di tutela di cui al precedente art.60.

2. Al fine di garantire la compatibilità tra uso e contesto ambientale, le destinazioni d'uso possono comunque essere proposte con esclusivo riferimento alle seguenti:

- a) funzione **abitativa (uso a)**;
- b) funzioni di **servizio (usi b)**;
- e) funzioni **alberghiere (uso e)** e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. Ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse possono essere determinate in ragione dell'ambito all'interno del quale si trova l'edificio oggetto di vincolo.

### ***Capo IV Dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali***

#### **Art. 63 – Infrastrutture per la mobilità**

##### **1. - Requisiti tipologici delle strade urbane**

Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3.

Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati

parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione ai pareri dei tecnici comunali.

## **2. - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

Le individuazioni cartografiche contenute nel PSC e nel POC relative ai percorsi ciclabili e pedonali hanno valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.

I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.

Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.

Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

## **3 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto delle norme seguenti:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della normativa regionale vigente ( Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive modificazioni e integrazioni);
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;

.Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale;
- negli ambiti specializzati per attività produttive AP e NAP;

- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale;
- negli ambiti consolidati in fregio a strade provinciali o comunali ove sono od erano presenti impianti di distribuzione di carburante adesso dismessi, in deroga ai successivi parametri di UF, SF min e SP min (*capoverso approvato con delibera di C.C. n.29 del 22/04/2010*)

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in ambiti o aree soggette a uno dei seguenti vincoli:

- ambiti di valore naturale e ambientale (art. 11 PSC-N);
- zone soggette a tutela in quanto beni ambientali (art. 29 PSC-N)

La realizzazione degli impianti è soggetta al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq. e SF max = 10.000 mq.
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - > all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - > all'interno del Territorio Urbanizzato: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi;
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

Al fine della mitigazione ambientale degli interventi, in ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del territorio urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

#### **4 – Strade private in territorio rurale**

Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state

asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

### **5 – Accessi sulle strade extraurbane primarie e secondarie**

Le strade extraurbane primarie e secondarie (tipo B e C) sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste da piani urbanistici vigenti, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti non meno di m. 300 da quelle preesistenti o già previste sul medesimo lato della strada.

### **6 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa.

L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazione.

Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, con esclusione delle sole 'strade urbane locali', devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

### **Art. 64 - Permeabilità dei suoli**

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

2. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

## **Art. 65- Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile dello Sportello unico che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche.

3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

4. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di programmi produttivi agricoli, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile dello sportello unico ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. Fatte salve le zone nelle quali il PSC o il POC prescrivano espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nelle altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RC, RE).

7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

8. Nelle zone agricole, negli interventi di NC di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio

con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

9. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate come elencate nel Regolamento Comunale del Verde. Essenze non comprese in tale elenco possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

#### **Art. 66 - Regolamentazione delle acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente a cura dei proprietari, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi, se vigente, del Regolamento comunale di fognatura.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

#### **Art. 67 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.

2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.

3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

## ALLEGATI

<b>Allegato A - Requisiti Cogenti .....</b>	<b>69</b>
<b>Allegato B – Requisiti Volontari .....</b>	<b>69</b>
<b>Allegato C – Descrizione degli elaborati minimi da allegare alle istanze relative a titoli abilitativi alla esecuzione di opere edilizie.....</b>	<b>69</b>
<i>ELABORATI GRAFICI.....</i>	<i>69</i>
<i>ELABORATI TECNICO/AMMINISTRATIVI.....</i>	<i>70</i>
<b>Allegato D – allegati relativi alla applicazione degli oneri di urbanizzazione .....</b>	<b>71</b>
<i>tabelle A, B, C, D, E degli oneri.....</i>	<i>71</i>
<i>criteri per graduare gli incentivi in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari ....</i>	<i>72</i>
<b>Allegato E – allegati relativi al contributo relativo al costo di costruzione .....</b>	<b>72</b>
<i>calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale (nuovi edifici).....</i>	<i>72</i>
<i>calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti ..</i>	<i>72</i>

<i>determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione .....</i>	<i>72</i>
<i>schema di atto unilaterale d'obbligo per interventi in zona agricola (nel territorio rurale)</i>	<i>73</i>
<i>convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla LR 31/02 art. 31.....</i>	<i>73</i>
<i>schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo .....</i>	<i>73</i>
<b>Allegato F - Contributi D ed S .....</b>	<b>73</b>
<b>Allegato G - Parametri economici della monetizzazione delle aree per la realizzazione di parcheggi pubblici.....</b>	<b>73</b>

### ***Allegato A - Requisiti Cogenti***

L'Allegato A è costituito dai Requisiti Cogenti di cui agli allegati 3 (A1) e 4 (A2) alla deliberazione della giunta regionale 22 febbraio 2000, n. 268 "Schema di Regolamento edilizio tipo – Aggiornamento dei requisiti cogenti (Allegato A) e parte quinta, ai sensi del comma 2, art. 2, L.R. 33/90", pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna – parte seconda del 21 marzo 2000, n. 47.

Ai fini della corrispondenza tra citazioni nel testo della deliberazione e articolato del RUE valgono le seguenti equivalenze:

All'art. 76 della deliberazione corrisponde il comma 2 dell'art.3 del RUE;

All'art. 77 della deliberazione corrisponde l'art. 32 del RUE;

All'art. 78 della deliberazione corrisponde l'art. 33 del RUE;

All'art. 79 della deliberazione corrisponde l'art. 34 del RUE;

All'art. 80 della deliberazione corrisponde l'art. 35 del RUE;

All'art. 81 della deliberazione corrisponde l'art. 36 del RUE;

All'art. 82 della deliberazione corrisponde l'art. 37 del RUE.

### ***Allegato B – Requisiti Volontari***

L'Allegato B è costituito dai Requisiti Volontari di cui all'allegato 2 alla deliberazione della giunta regionale 20 febbraio 2001, n. 21 "Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato B) al vigente Regolamento edilizio tipo (delibera della Giunta regionale 593/95)", pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna – parte seconda del 20 febbraio 2001, n. 24.

### ***Allegato C – Descrizione degli elaborati minimi da allegare alle istanze relative a titoli abilitativi alla esecuzione di opere edilizie***

#### **ELABORATI GRAFICI**

##### **PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO**

Identificazione dell'immobile oggetto di intervento edilizio, dal punto di vista territoriale (deve essere sempre costituita da copia della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 ed eventualmente da copia di altra cartografia aereofotogrammetrica comunale) e dal punto di vista catastale (copia di estratto di mappa aggiornato). Nel caso si tratti di intervento disciplinato da uno strumento urbanistico attuativo è necessario allegare anche una planimetria dello strumento approvato con individuazione del lotto di riferimento. In tutte le planimetrie deve essere chiaramente indicato con appropriata grafia e/o colorazione l'immobile oggetto di intervento.

##### **PLANIMETRIA GENERALE**

Planimetrie in scala 1:200 o 1:500 dell'area di pertinenza dell'intervento e dell'organismo edilizio su cui si interviene nello stato di fatto, nel progetto, nell'ultimo progetto approvato (solo in caso di sanatoria art. 36 DPR 380/01).

Dovranno essere rappresentate: le strade e la loro larghezza, gli edifici circostanti, con indicazione delle altezze e del fatto che le pareti siano finestrate o meno, le distanze dell'opera progettata da confini di zona, stradali, di proprietà, le quote planimetriche e altimetriche del terreno, con riferimento alla quota del confine stradale più vicino. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.

### **PIANTE**

Piante in scala 1:100 nelle quali siano rappresentati tutti i piani oggetto dell'intervento edilizio nello stato di fatto, nel progetto, nell'ultimo progetto approvato (solo in caso di sanatoria art. 36 DPR 380/01).

I disegni devono essere adeguatamente quotati, con l'indicazione della superficie netta e della caratterizzazione funzionale di ogni singolo locale. Nel caso di interventi nei tessuti insediativi storici urbani o su edifici classificati per il valore storico-culturale i disegni devono essere rappresentati in scala 1:50 e riportare in maniera appropriata i particolari architettonici e decorativi significativi.

### **PROSPETTI E SEZIONI**

Prospetti e almeno due sezioni significative in scala corrispondente alle planimetrie dell'organismo edilizio nello stato di fatto, nel progetto, nell'ultimo progetto approvato (solo in caso di sanatoria art. 36 DPR 380/01).

Nei prospetti dovrà essere indicato quanto occorre al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'organismo edilizio, gli organismi edilizi adiacenti, le sue pertinenze e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti. Nel caso di interventi nei tessuti insediativi storici urbani o su edifici classificati per il valore storico-culturale i disegni devono essere rappresentati in scala 1:50 e riportare in maniera appropriata i particolari architettonici e decorativi significativi.

### **INTERVENTI**

Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 indicanti, con adeguati grafismi e campiture, le demolizioni (in giallo) e le parti di nuova costruzione (in rosso). Questo elaborato è richiesto nel caso di interventi su edifici esistenti e non è richiesto nel caso di sanatorie art. 36 DPR 380/01.

### **ELABORATI TECNICO/AMMINISTRATIVI**

#### **TITOLO A INTERVENIRE**

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000) comprovante il titolo. La dichiarazione può essere sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata, insieme alla fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

#### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Certificazione catastale che contenga gli elementi necessari ad identificare tutte le unità oggetto di intervento, sia come terreni che come fabbricati, con relativi estratti planimetrici.

La documentazione deve essere presentata in copia originale, rilasciata dagli uffici della Agenzia del Territorio in data non anteriore a tre mesi dal momento della presentazione (in caso di data anteriore il professionista deve autocertificare la persistente validità dei dati contenuti nella certificazione).

### **RELAZIONE TECNICA**

Relazione che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel RUE e nella valutazione preventiva (quando rilasciata), o alle disposizioni attuative del PSC e/o del POC in assenza di valutazione preventiva. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli per la verifica di conformità dei requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto dai relativi allegati al RUE.

La Relazione dovrà contenere la esplicita dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in cui si assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

La relazione può essere redatta a partire dal modello di riferimento predisposto dal Comune e inserito nelle cartette oppure avere diversa forma, pur essendo completa di tutti i suddetti contenuti. Alla Relazione saranno allegati gli elaborati necessari a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti.

Nel caso di interventi nei tessuti insediativi storici urbani o su edifici classificati per il valore storico-culturale la relazione illustrativa deve essere integrata da una ricerca storica, che riporti in allegato documentazione quale planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio.

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 10x15cm e impaginate in formato A4 con didascalie e planimetria con punti di ripresa.

Nel caso di interventi nei tessuti insediativi storici urbani o su edifici classificati per il valore storico-culturale la documentazione fotografica deve essere estesa ai dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni.

### **CONTRIBUTI EDILIZI**

Calcolo dei contributi edilizi dovuti per l'intervento e scelta delle modalità di pagamento preferite dal richiedente.

## ***Allegato D – allegati relativi alla applicazione degli oneri di urbanizzazione***

### **tabelle A, B, C, D, E degli oneri**

"Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 - Testo coordinato risultante dalle deliberazioni di Consiglio regionale n. 1706 del 26/7/1978, n. 1871 del 6/12/1978, n. 2079 del 6/4/1979, n. 2792 del 21/4/1980, n. 3098 del 14/3/1990, n. 533 del 25/6/1991, n. 1017 del 7/6/1992, n. 1482 del 6/5/1993 e dalla deliberazione di Consiglio regionale n. 849 del 4 marzo 1999"

Il Comune di Bedonia è stato individuato dal Consiglio Regionale in classe 6 e pertanto le tabelle parametriche di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione sono le Tab.le A6 – B6 – C6 – D6 - E6.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale applicare ai sensi dell'art. 1.2 "Parametrazione degli oneri" del testo coordinato di cui sopra, un' aumento o una riduzione del 10% gli oneri U1 e U2 per particolari situazioni del mercato edilizio, motivando tale variazione nella delibera di applicazione degli oneri al territorio comunale.

### **criteri per graduare gli incentivi in rapporto al soddisfacimento dei requisiti volontari**

(allegato 3 alla deliberazione della giunta regionale 16 gennaio 2001 n. 21)

### ***Allegato E – allegati relativi al contributo relativo al costo di costruzione***

Derivato dagli allegati A-G alla deliberazione di Consiglio Regionale 29 marzo 1999, n. 1108: "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici ai fini del contributo di concessione".

L'Amministrazione Comunale ha recepito con atto di C.C. n. 7 del 16.01.2000 l'importo base da applicare per il calcolo del contributo per il costo di costruzione pari a Euro 371,85 al mq di superficie.

### **calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per l'edilizia residenziale (nuovi edifici)**

Si applica l'allegato B della delibera del Consiglio Regionale n. 1108/99, così adottato dal C.C. con atto n. 7 del 16.01.2000 ;

### **calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti**

**SI APPLICA L'ALLEGATO C DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO REGIONALE N. 1108/99, COSÌ ADOTTATO DAL C.C. CON ATTO N. 7 DEL 16.01.2000 ;**

**determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione**

**SI APPLICA ALLEGATO D DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO REGIONALE N. 1108/99, COSÌ ADOTTATO DAL C.C. CON ATTO N. 7 DEL 16.01.2000 ;**

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di concessione per le costruzioni destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali è stata stabilita nella misura unica del 8% con delibera di C.C. n. 7 del 16.01.2000.

**schema di atto unilaterale d'obbligo per interventi in zona agricola (nel territorio rurale)**

Si fa riferimento all'allegato G della delibera di Consiglio regionale n. 1108/99, così adottato dal C.C. con atto n. 7 del 16.01.2000 ;

**convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla LR 31/02 art. 31**

Si fa riferimento all'allegato E della delibera di Consiglio regionale n. 1108/99, così adottato dal C.C. con atto n. 7 del 16.01.2000 ;

**schema indicativo di atto unilaterale d'obbligo**

Si fa riferimento all'allegato F della delibera di Consiglio regionale n. 1108/99, così adottato dal C.C. con atto n. 7 del 16.01.2000 ;

***Allegato F - Contributi D ed S***

importo relativo al contributo D

tipo di impatto	interventi NC	interventi RE con aumento CU	interventi RE senza aumento CU	interventi cambio uso
Forte	€8,48/mq	€6,82/mq	€5,12/mq	€3,41/mq
scarso	€4,52/mq	€3,69/mq	€2,81/mq	€0,82/mq

importo relativo al contributo S

tipo di impatto	Interventi NC	interventi RE
Forte	€3,41/mq	€2,81/mq
scarso	€1,16/mq	€0,82/mq

***Allegato G - Parametri economici della monetizzazione delle aree per la realizzazione di parcheggi pubblici.***

funzione residenziale e direzionale (usi a e b) Capoluogo	€90/mqSC
funzione residenziale e direzionale altre frazioni	€86/mqSC
funzione produttiva (usi c) Capoluogo	€76/mq SC
funzione produttiva altre frazioni	€72/mqSC