

# COMUNE DI TOMBOLO - Provincia di Padova

Elaborato

## Regolamento Edilizio.

COMUNE DI  
TOMBOLO  
Provincia di Padova



Sindaco di Tombolo:  
Dr. Cristian Andretta

Assessore Urbanistica:  
Arch. Luca Frasson

Il Responsabile della IV. Area:  
Geom. Enzo Moro

Il Segretario Comunale:  
Dr. Stella Bagliolid

Il Progettista:  
Arch. Silvano De Nardi

Adozione :  
Delibera C.C. N°10 del 12/04/2017.

DATA: Aprile 2017

Elaborato adeguato al Parere ULSS6 Prot. n.51902 in data 22/03/2017.

Sommario

<b>TITOLO I.....</b>	<b>9</b>
<i>Art. 1 – Principi, contenuti e limiti del regolamento edilizio.....</i>	<i>9</i>
<b>TITOLO II.....</b>	<b>10</b>
<i>Art. 2 – Opere di urbanizzazione.....</i>	<i>10</i>
<b>TITOLO III.....</b>	<b>12</b>
<b>DEFINIZIONI.....</b>	<b>12</b>
<i>Art. 3 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi. Modalità di misurazione.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 4 – Definizioni.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 5 – Definizione degli elementi edilizi ed architettonici.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 6 – Destinazioni d’uso.....</i>	<i>18</i>
<b>TITOLO IV – ATTIVITA’ EDILIZIA .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPO I – INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>20</b>
<i>Art. 7 – Manutenzione Ordinaria .....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 8 – Manutenzione Straordinaria.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 9 – Restauro e risanamento conservativo.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 10 – Ristrutturazione edilizia.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 11 – Nuova costruzione e ampliamento .....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 12 – Ristrutturazione Urbanistica.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 13 – Cambio di destinazione d’uso .....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 14 – Demolizione.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 15 – Depositi di materiali a cielo aperto.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 16 – Scavi e rinterri.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 17 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....</i>	<i>23</i>
<b>CAPO II – INTERVENTI EDILIZI PARTICOLARI .....</b>	<b>24</b>
<i>Vedasi anche D.Lgs. n.222/2016. ....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 18 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....</i>	<i>24</i>
<b>CAPO III – ATTI ABILITATIVI .....</b>	<b>24</b>
<i>(D.P.R. n.380/2001 – così come integrato dal D.Lvo n.222/2016).....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 19 – Interventi edilizi liberi.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 20 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.).....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 21 – Opere Soggette a Permesso di Costruire.....</i>	<i>24</i>
<b>CAPO IV – PROCEDIMENTI .....</b>	<b>25</b>
<i>(D.P.R. n.380/2001 – così come integrato dal D.Lvo n.222/2016).....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 22 – Norme generali sul procedimento.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 23 – Segnalazione certificata di inizio attività.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 24 – Presupposti ed efficacia del Permesso di Costruire.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 25 – Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire .....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 26 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.....</i>	<i>25</i>
<b>CAPO V – PARERI, CERTIFICAZIONI, NULLA OSTA E AUTORIZZAZIONI.....</b>	<b>25</b>
<i>Art. 30 – Parere preventivo.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 31 – Certificato di destinazione urbanistica.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 32 – Autorizzazione per interventi in zona di tutela paesaggistico-ambientale.....</i>	<i>26</i>
<b>CAPO VI – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....</b>	<b>26</b>
<i>Art. 33 – Norme generali.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 34 – Documentazione da allegare.....</i>	<i>27</i>
<b>CAPO VII - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....</b>	<b>29</b>
<i>Art. 35 – Inizio e ultimazione dei lavori.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 36 – Opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 37 – Documentazione relativa al contenimento dei consumi energetici .....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 38 – Documenti e cartello di cantiere.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 39 – Vigilanza sull’attività edilizia.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 40 – Scavi.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 41 – Demolizioni.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 42 – Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demoetno-antropologici, archivistici, librari.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 43 – Provvedimenti urgenti.....</i>	<i>32</i>

<b>CAPO VIII - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>33</b>
Art. 44 – Certificato di agibilità.....	33
Art. 45 – Dichiarazione di inagibilità.....	33
<b>TITOLO V - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI.....</b>	<b>34</b>
Art. 46 – Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi.....	34
Art. 47 – Impianti tecnologici .....	34
Art. 48 – Decoro delle costruzioni e sistemazione degli spazi esterni.....	35
Art. 49 – Parcheggi privati.....	36
Art. 50 – Apertura di accessi carrabili.....	36
Art. 51 – Numerazione civica.....	37
Art. 52 – Piccoli manufatti accessori .....	37
Art. 53 – Chioschi, edicole e distributori automatici su spazi pubblici.....	39
Art. 54 – Volumi tecnici ed impianti tecnologici di pubblica utilità .....	39
Art. 55 – Salubrità dei locali.....	39
Art. 56 – Costruzioni interrato.....	40
Art. 57 – Autorimesse private e costruzioni accessorie.....	40
Art. 58 – Dotazione di servizi.....	41
Art. 59 – Allacciamento reti impiantistiche .....	41
Art. 60 – Recinzioni .....	41
Art. 61 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico.....	43
Art. 62 – Scale esterne.....	43
Art. 63 – Portici pubblici o ad uso pubblico.....	43
Art. 64 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali.....	43
Art. 65 – Disciplina del verde su aree pubbliche.....	44
Art. 66 – Insegne e mezzi pubblicitari .....	44
Art. 67 – Marciapiedi e percorsi pedonali.....	44
Art. 68 – Percorsi ciclabili.....	45
<b>TITOLO VI – IMPIANTI PUBBLICI, STRADE, PARCHEGGI, AREE VERDI .....</b>	<b>46</b>
Art. 69 – Strade.....	46
Art. 70 – Barriere acustiche (antirumore).....	46
Art. 71 – Parcheggi pubblici e di uso pubblico .....	46
Art. 72 – Verde pubblico attrezzato.....	47
Art. 73 – Video sorveglianza.....	48
<b>TITOLO VII - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE EDILIZIE .....</b>	<b>49</b>
<b>CAPO I – AMBIENTI INTERNI .....</b>	<b>49</b>
Art. 74 – Requisiti degli alloggi.....	49
Art. 75 – Altezze dei locali.....	49
Art. 76 – Superfici dei locali e degli alloggi.....	49
Art. 77 – Soppalchi .....	50
Art. 78 – Cucine.....	50
Art. 79 – Bagni e servizi igienici.....	51
Art. 80 – Scale.....	51
Art. 81 – Parapetti e protezioni – Sicurezza dei lavori di manutenzione in quota.....	51
Art. 82 – Comfort acustico.....	52
Art. 83 – Recupero dei sottotetti a fini abitativi [L.R. 12/1999].....	52
<b>CAPO II - COSTRUZIONI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE .....</b>	<b>53</b>
Art. 84 – Edifici e locali di uso collettivo.....	53
Art. 85 – Insediamenti produttivi e del terziario.....	53
Art. 86 – Edifici residenziali in territorio agricolo .....	53
Art. 87 – Edifici non residenziali in territorio agricolo.....	54
Art. 88 – Impianti a servizio dell'agricoltura.....	55
<b>CAPO III – REQUISITI PER IL COMFORT AMBIENTALE .....</b>	<b>55</b>
Art. 89 – Qualità dell'aria.....	55
Art. 90 – Ventilazione.....	56
Art. 91 – Installazione di apparecchi a combustione.....	57
Art. 92 – Condizionamento: caratteri generali degli impianti .....	57
Art. 93 – Illuminazione artificiale.....	58
<b>CAPO IV – NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL</b>	

<b>RISPARMIO ENERGETICO .....</b>	<b>58</b>
<i>Art. 94 – Norme, ambito di applicazione, sanzioni .....</i>	<i>58</i>
<i>Art. 95 – Integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici.....</i>	<i>58</i>
<i>Art. 96 – Serre bioclimatiche. ....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 97 – Impianti solari termici e fotovoltaici. ....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 98 – Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.....</i>	<i>61</i>
<i>Art. 99 – Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore.....</i>	<i>61</i>
<i>Art. 100 – Risparmio energetico nel periodo invernale.....</i>	<i>61</i>
<b>TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>63</b>
<i>Art. 101 – Modifiche al regolamento edilizio .....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 102 – Violazioni del Regolamento e sanzioni.....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 103 – Sanzioni.....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 104 – Norme abrogate. ....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 105 – Norme sopravvenute. ....</i>	<i>63</i>
<i>Art. 106 – Entrata in vigore. ....</i>	<i>64</i>



## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ***Art. 1 – Principi, contenuti e limiti del regolamento edilizio.***

---

1. Nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000, il Comune disciplina l'attività edilizia anche per mezzo del presente regolamento edilizio.
2. Il regolamento disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio nel rispetto delle normative tecniche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di contenimento energetico delle costruzioni, avendo riguardo delle caratteristiche costruttive, estetiche e di vivibilità degli edifici e degli spazi scoperti di pertinenza e non.
3. Il regolamento definisce i limiti degli interventi con riguardo alle qualificazioni giuridiche definite dalle norme vigenti; indica gli elaborati tecnici da predisporre per conseguire il titolo edilizio; rinvia alle norme vigenti relativamente al conseguimento del titolo edilizio e del certificato di agibilità delle costruzioni.
4. Trattandosi di atto normativo secondario il regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.
5. In caso di contrasto con le N.T.O. di P.I. e con gli altri regolamenti comunali valgono le norme del presente R.E.
6. I richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

## TITOLO II

### ATTIVITÀ EDILIZIA

#### **Art. 2 – Opere di urbanizzazione.**

---

Le opere di urbanizzazione si distinguono in primarie e secondarie, e sono definite dalla legislazione statale.

Ad esse sono assimilabili una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani e di adeguarli alle innovazioni tecnologiche, come definite con la D.G.R.V. 3178/2004, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera f) della L.R. 11/2004. Tali opere sono specificazioni delle opere di urbanizzazione definite dalla legislazione statale, in quanto ad esse strettamente connesse, strumentali e di completamento.

#### **2.1 Opere di urbanizzazione primaria**

Sono le seguenti:

- a) le strade, i raccordi e gli svincoli stradali;
- b) le piste ciclabili ed i percorsi ciclo/pedonali urbani;
- c) gli spazi di sosta e parcheggio a servizio degli insediamenti;
- d) le piazzole di sosta per gli autobus;
- e) le reti e gli impianti di fognatura;
- f) le reti idriche, telefoniche, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas;
- g) la pubblica illuminazione;
- h) le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
- i) i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal comune sulla base dei criteri definiti dalla regione;
- l) le aree di verde pubblico attrezzato;
- m) la formazione di nuclei di vegetazione arboreo/arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- n) le barriere acustiche (preferibilmente in terra con vegetazione);
- o) l'adeguamento della rete scolante superficiale;
- p) i bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
- q) gli interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fito-depurazione);
- r) gli spazi attrezzati per la raccolta differenziata (eco-piazzole);
- s) gli impianti cimiteriali.

#### **2.2 Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono le seguenti:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo ed i complessi per l'istruzione successiva;
- c) i mercati di quartiere;



- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) le aree verdi attrezzate di quartiere;
- h) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate).

Qualora un'opera non sia direttamente riconducibile ad una singola classificazione, la sua qualificazione può essere assunta anche in percentuale in riferimento alle classificazioni sopraelencate.

## TITOLO III

### DEFINIZIONI

#### **Art. 3 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi. Modalità di misurazione.**

Gli elementi, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'urbanizzazione e l'edificazione sono definiti come di seguito.

##### 3.1 UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

È l'ambito eventualmente individuato graficamente nelle tavole del P.I. nel quale gli interventi urbanistici / edilizi si attuano per mezzo di P.U.A. o di progetto unitario.

##### 3.2 SUPERFICIE TERRITORIALE

È la superficie delle Z.T.I.O. individuate dal P.I. (o di parte di esse), sulla quale si calcola il volume massimo realizzabile; è comprensiva delle superfici per le urbanizzazioni primaria e secondaria, mentre sono escluse le eventuali aree che il P.I. destina alla viabilità.

##### 3.3 SUPERFICIE FONDIARIA

È la superficie reale del lotto (o la somma delle superfici reali di tutti i lotti in caso di P.U.A.) riservata all'edificazione, al netto delle superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e/o previste dal P.I. e dai P.U.A.

La superficie fondiaria è quella risultante dal rilievo topografico.

##### 3.4 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

Ogni edificio (volume) determina sul territorio un vincolo di non edificazione della superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di edificabilità fondiaria.

Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende, alla data di adozione del P.I. (o di una sua variante), sulle aree che ne hanno consentito l'edificazione (ancorché di altra proprietà) ed, eventualmente, anche sulle contigue altre aree di proprietà.

##### 3.5 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

Indica il volume massimo edificabile / edificato per ogni metro quadrato di superficie territoriale (espresso in mc/mq).

##### 3.6 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

Indica il volume massimo edificabile o edificato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (espresso in mc/mq).

##### 3.7 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Indica la superficie utile di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (espresso in mq/mq).

##### 3.8 INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile o coperta e la superficie territoriale.

##### 3.9 INDICE DI COPERTURA FONDIARIA

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile o coperta e la superficie fondiaria.

### 3.10 SUPERFICIE COPERTA

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con esclusione, laddove consentite, delle seguenti strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi: scale esterne completamente aperte (laddove consentite), poggiali e pensiline a sbalzo, sporti e cornici di gronda, con sporgenza non superiore a m 1,50.

Sono altresì esclusi dal conteggio i rivestimenti di facciata purché costituiti da strutture indipendenti dal fabbricato e tali da percepire visivamente dall'esterno le facciate stesse (brise-soleil o strutture similari). Anche questi rivestimenti non potranno essere collocati a distanza superiore a mt. 1,50 dalle parti edificate fuori terra.

### 3.11 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

È data dalla somma delle superfici di tutti i piani abitabili / praticabili, purché non destinate ad autorimessa; è comprensiva delle murature, delle strutture verticali e delle pareti divisorie.

Per il dimensionamento dei P.U.A. la superficie lorda di pavimento relativa alle destinazioni d'uso direzionali e commerciali, sulla quale quantificare gli standard, è ottenuta dividendo per tre il volume lordo.

### 3.12 SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO

È data dalla somma delle superfici di tutti i piani abitabili, purché non destinate ad autorimessa, al netto delle murature, delle strutture verticali e delle pareti divisorie.

### 3.13 SUPERFICIE DI VENDITA

È l'area destinata alla vendita, costituita da: vetrine, spazi espositivi, scaffalature, banchi, camerini di prova, casse, e, generalmente, ogni altro spazio accessibile al pubblico.

Non costituiscono superficie di vendita i magazzini, i depositi delle merci ancorché all'aperto, i locali di lavorazione, gli uffici e i servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali *self service* non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra le casse e l'uscita.

La superficie di vendita di un centro commerciale, così come definito dalla L.R. 15/2004, è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita di tutti gli esercizi al dettaglio in esso presenti.

### 3.14 PIANO CAMPAGNA

È il piano posto alla quota 0.00 di riferimento per tutte le quote altimetriche di progetto, individuata alternativamente e nell'ordine:

- a) sul marciapiede esistente (o di progetto) nelle adiacenze del lotto;
- b) sull'asse della strada pubblica o di interesse pubblico, priva di marciapiede;
- c) quale media delle quote dell'area di sedime dell'edificio, nello stato di fatto antecedente all'intervento.

Quando il marciapiede o la strada pubblica o di interesse pubblico si trovano ad una quota inferiore a quella del terreno interessato dall'intervento, la quota 0.00 viene determinata come alla precedente lettera c), purché non siano eseguite opere di sbancamento e sia mantenuto l'esistente naturale andamento del terreno.

Il naturale piano di campagna può essere modificato mediante modesti riporti (+ - 50 cm) di terreno, fermo restando che l'altezza di cui al successivo punto 3.16 deve calcolarsi come il punto c) di cui sopra.

### 3.15 ALTEZZA DEI VANI

L'altezza dei vani è misurata dal pavimento al soffitto; in caso di presenza di controsoffitti, la stessa è misurata dal pavimento al controsoffitto.

Nel caso di soffitto con travatura a vista l'altezza è misurata alla base delle travi, tranne nel

caso in cui lo spazio tra le travi sia almeno due volte la larghezza delle travi stesse; nel qual caso l'altezza è misurata fino alla parte superiore delle travi.

Nel caso di vani con soffitto inclinato l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

Nel caso di vani con soffitto a volta o ad arco l'altezza sarà determinata con l'analoga modalità di cui alla lettera d) del successivo punto.

### 3.16 ALTEZZA DELL'EDIFICIO

È misurata a partire dalla quota del piano campagna e fino:

- a) alla quota della linea di incontro della parete esterna con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto a due o più falde, indipendentemente dalla forma e dalle dimensioni delle cornici di gronda;
- b) alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto piano; qualora sul tetto sia previsto un parapetto, la parte superiore dello stesso dovrà essere contenuta entro la medesima quota aumentata di non più di m 1,60.
- c) alla quota del punto medio dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto ad una sola falda;
- d) alla quota media tra le quote dell'imposta e dell'intradosso della copertura nella sua parte più alta, nel caso di copertura a volta o ad arco.

Non concorrono alla determinazione dell'altezza dell'edificio:

- e) gli extra corsa degli ascensori;
- f) i vani scala di accesso alle terrazze sui tetti, per le sole parti esterne alla sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo;
- g) gli abbaini, purché siano arretrati di almeno m 1,50 dal filo delle facciate dell'edificio ed il loro colmo non superi quello del tetto;
- h) i camini solari dell'altezza massima di m 1,50;
- i) i camini.

Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, di deposito, ecc., realizzati con strutture in cemento armato (normale o precompresso) e/o metalliche, l'altezza è misurata a partire dalla quota del piano campagna e fino alla quota (esterna) più alta dell'edificio stesso, con esclusione degli eventuali extra corsa di ascensori / montacarichi e dei camini.

### 3.17 VOLUME DELL'EDIFICIO

È dato dalla somma dei prodotti delle superfici nette di tutti i vani (o locali), ivi compresi i vani scala, per le rispettive altezze.

Nel caso di tetto a falde va computato anche l'intero volume compreso tra l'estradosso dell'eventuale solaio orizzontale e l'intradosso della falda inclinata del tetto, quando la loro distanza media sia maggiore di 1,60 m.

Non concorrono alla quantificazione del volume:

- a) le autorimesse (intese anche come spazio coperto ad uso parcheggio compreso nella sagoma dell'edificio) fino alla superficie massima di 15 e di 30 mq, a servizio degli edifici residenziali, rispettivamente per unità abitative aventi superfici nette di pavimento di almeno 45 e 80 mq, purché:
  - siano organizzate in modo tale da consentire l'effettivo parcheggio, rispettivamente, di una e di due automobili;
  - siano comunque previste le superfici minime di 15 o 30 mq;
- b) i portici di edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta dell'edificio, computata al netto della superficie dei portici stessi e delle logge;
- c) le logge rientranti o sporgenti (profondità massima 1,50 m) fino ad volume complessivo

contenuto entro il 10% del volume conteggiabile dell'edificio; per la determinazione del volume non conteggiabile si considera quello netto per le logge rientranti e quello lordo per le logge sporgenti;

d) le serre bioclimatiche finalizzate allo sfruttamento dell'energia solare passiva, aventi le caratteristiche definite nel regolamento edilizio;

e) gli extra corsa dei vani ascensore;

f) i portici pubblici e di uso pubblico, purché la relativa servitù sia costituita con atto notarile da trascrivere all'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare;

g) le seguenti strutture in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi: scale esterne completamente aperte (laddove consentite), poggiali e pensiline a sbalzo, sporti e cornici di gronda, con sporgenza non superiore a m 1,50.

In caso di sporgenze superiori, la proiezione a terra delle intere strutture aggettanti (superficie moltiplicata per la relativa altezza) concorrerà alla determinazione del volume solo per la parte eccedente la sporgenza di mt. 1,50;

h) le parti degli edifici comprese tra la quota del piano campagna determinata ai sensi del precedente punto e la quota del primo pavimento fuori terra, purché il relativo dislivello non sia superiore a 50 cm e, comunque, per le sole parti degli edifici prive del piano interrato.

Nel caso di superamento dei limiti di cui alla lettera a) le superfici eccedenti non potranno concorrere al raggiungimento delle superfici minime dell'alloggio di cui al successivo art. 76.

Qualora siano superati i limiti di cui alle lettere a), b) e c) i volumi eccedenti saranno conteggiati quale volume dell'edificio. In presenza di autorimesse, portici e/o logge con altezze diverse, il maggior volume urbanistico sarà computato con riferimento alle parti con altezza maggiore.

Il volume degli edifici esistenti è determinato con le medesime modalità, salvo lo scomputo del minore volume derivante da eventuali precedenti applicazioni di disposizioni di legge in materia di contenimento dei consumi energetici, ovvero di specifiche applicazioni del calcolo del volume nel momento del rilascio, anche pregresso, del titolo abilitativo.

## ***Art. 4 – Definizioni***

### **4.1 DISTANZA DALLE STRADE**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta e la strada intesa come limite degli spazi pubblici (strada / piazza, pista ciclabile, marciapiede, aiuola, fosso, scarpata, ecc.) esistenti o previsti dai piani urbanistici comunali.

### **4.2 DISTANZA DAI CONFINI**

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio ed i confini di proprietà.

Salvo diversa disposizione del P.I. ai fini della distanza i limiti delle Z.T.I.O. sono equiparati ai confini di proprietà.

### **4.3 DISTANZA TRA EDIFICI**

È la distanza minima, misurata ortogonalmente ed in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta degli edifici antistanti, limitatamente alle parti che si fronteggiano (non necessariamente su piani paralleli).

## ***Art. 5 – Definizione degli elementi edilizi ed architettonici.***

Si danno le seguenti definizioni degli elementi edilizi ed architettonici.

### **5.1 TIPOLOGIA EDILIZIA**

È il complesso degli elementi strutturali, distributivi, compositivi, figurativi, simili e ricorrenti in una serie di edifici.

#### 5.2 CASA UNIFAMILIARE

È la villetta o la casa costituita da un unico alloggio, solitamente del tutto indipendente da altre abitazioni e dotata di un'area pertinenziale esclusiva.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento va considerata tale anche la casa che, a seguito di interventi di ampliamento, ha parzialmente perso l'originaria connotazione dell'indipendenza da altre abitazioni, avendo tuttavia conservato la peculiarità della singola unità abitativa.

#### 5.3 CASA BIFAMILIARE

È la tipologia edilizia che caratterizza un unico edificio costituito da due abitazioni accostate (con muro in comune) o sovrapposte (su due piani diversi). Solitamente le due unità abitative sono dotate di un'area pertinenziale esclusiva, anche se è ricorrente la fattispecie delle abitazioni sovrapposte con giardino in proprietà.

#### 5.4 EDIFICIO A SCHIERA

È la tipologia edilizia caratterizzata dall'accostamento, una a fianco all'altra (con muro in comune), di tre o più unità abitative ripetute. Solitamente le singole abitazioni sono dotate di un'area pertinenziale esclusiva sia sul fronte sia sul retro.

#### 5.5 EDIFICIO PLURIFAMILIARE

È la tipologia edilizia che connota un unico edificio, diverso dalle tipologie di cui sopra, costituito da più unità abitative. L'edificio plurifamiliare si definisce "condominio" quando coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune. Solitamente i condomini sono dotati anche di un'area pertinenziale comune.

#### 5.6 UNITÀ ABITATIVA

È l'insieme dei locali a destinazione residenziale, costituenti un unico alloggio.

#### 5.7 NUMERO DEI PIANI

È il numero totale dei piani fuori terra. I soppalchi come definiti nel regolamento edilizio non costituiscono piano.

#### 5.8 EDIFICIO ESISTENTE

Laddove le normative vigenti esprimono il concetto di "edificio esistente" va inteso l'edificio completato nella sua struttura (pareti perimetrali e copertura), ancorché "al grezzo" o non dotato del certificato di agibilità.

#### 5.9 SAGOMA DELL'EDIFICIO

È la figura geometrica solida emergente dal piano campagna, che delimita l'edificio nelle sue diverse dimensioni, ovvero la conformazione plano-altimetrica dell'intera sua composizione architettonica.

In ogni caso, non costituiscono sagoma dell'edificio gli sporti e le cornici di gronda (entro i limiti consentiti dalle presenti NTO per le diverse ZTIO), nonché le canne ed i comignoli.

Laddove nella normativa statale e regionale ricorre il termine *sagoma* dovrà farsi riferimento alla presente definizione.

#### 5.10 PERTINENZA

È un manufatto adibito ad usi accessori, posto a servizio di un edificio principale. Possono essere considerati tali solo i manufatti di dimensioni contenute e che per le loro caratteristiche oggettive possono essere utilizzati esclusivamente con funzioni di servizio rispetto all'edificio.

#### 5.11 PORTICO

È uno spazio coperto che esplica una funzione di riparo, avente il piano di calpestio al piano terra, completamente aperto su almeno un lato e armoniosamente inserito nel manufatto con il quale costituisce un unico edificio.

#### 5.12 LOGGIA

È un elemento architettonico rientrante o sporgente rispetto alla facciata dell'edificio, delimitato da un piano di calpestio, da una copertura e da tre pareti (o anche da una sola nel caso di loggia sporgente).

Le logge al piano terra sono considerate tali se la loro profondità non è superiore a m 1,50; diversamente detti elementi sono annoverati tra i portici.

#### 5.13 PICCOLI MANUFATTI ACCESSORI

Si considerano piccoli manufatti accessori:

- a) il gazebo: piccolo padiglione completamente aperto sui lati, generalmente in legno o in struttura metallica leggera;
- b) il pergolato (o pompeiana): struttura orizzontale (o con pendenza massima non superiore al 3%) generalmente costituita da un'orditura di travi e arcarecci di legno (o in struttura metallica leggera), retta da sostegni (di legno o metallo) / pilastri (di mattoni o pietra);
- c) il chiosco: piccola struttura di legno, chiusa sui lati.

Questi manufatti debbono distare almeno mt. 1,50 dai confini (misurati dalla proiezione orizzontale della copertura sul piano campagna).

Detti manufatti non rientrano tra gli elementi di arredo delle aree di pertinenza degli edifici.

#### 5.14 ELEMENTI DI ARREDO

Rientrano tra gli elementi di arredo delle aree di pertinenza degli edifici panchine, arredi d'illuminazione, ecc., anche le "casette" ludiche per i bambini, la cui sagoma sia contenibile entro un cubo avente il lato di m 2,00 (con esclusione degli sporti della copertura: max 30 cm) ed un'altezza massima di m. 2,40.

Si considerano, altresì, quali elementi di arredo, le piscine esclusivamente realizzate in funzione della residenza e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali. Dovranno essere collocate almeno a mt. 1,50 dai confini e non sporgere dalla quota 0,00 del terreno non più di mt. 0,50.

#### 5.15 AREE DEDICATE AGLI ANIMALI D'AFFEZIONE

Sono le aree sulle quali possono trovare spazio le cure e lo sgambettamento degli animali di affezione (cani, gatti, conigli ecc.).

In tali aree semplicemente piantumate a verde, potrà essere collocato un solo manufatto per il ricovero delle attrezzature e l'uso dell'area, delle dimensioni massime consentite equiparabili al gazebo di cui all'art.52.2 del presente R.E..

Ove necessario sia previsto un manufatto per la raccolta delle deiezioni.

## **Art. 6 – Destinazioni d'uso.**

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono quelle risultanti dai relativi titoli edilizi. Le diverse destinazioni d'uso sono definite come di seguito.

### 6.1 RESIDENZIALE

È la destinazione degli edifici o di parte degli edifici riservati all'abitazione delle persone, con i relativi spazi all'interno del lotto di pertinenza.

Rientrano nell'edilizia residenziale anche gli alloggi di servizio e funzionalmente connessi agli edifici produttivi industriali e artigianali, commerciali, direzionali, nonché agli impianti sportivi.

### 6.2 INDUSTRIALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come industriali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Rientrano in detta destinazione anche le industrie di produzione / trasformazione alimentare, non rientranti nelle fattispecie di cui al punto 6.8.

### 6.3 ARTIGIANALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come artigianali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Per artigianato di servizio si intende la prestazione di servizi alle persone (barbiere, parrucchiere, estetista, calzolaio, lavanderia, ecc.) o finalizzata alla riparazione e/o alla manutenzione di beni durevoli, da parte di imprese artigiane purché non classificate insalubri ex D.M. 5.09.1994.

Per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L'esercizio delle attività di artigianato di servizio ed artistico è, di norma, compatibile con la residenza. Non sono in ogni caso compatibili le attività classificate insalubri dalla normativa vigente, le attività di produzione seriale ed automatica, le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste, nonché tutte quelle attività che possono determinare, ancorché in astratto, un aggravio del traffico veicolare soprattutto pesante e/o condizioni di squilibrio territoriale e/o ambientale all'interno dell'abitato.

L'artigianato di servizio e quello artistico sono equiparati alla residenza. Potranno essere monetizzati gli standard relativi.

L'utilizzo di spazi commerciali-direzionali-artigianali già preesistenti all'interno delle aree residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 non comporta la necessità di reperimento di nuovi standard rispetto a quelli già conferiti in sede di rilascio dell'originario titolo abilitativo.

### 6.4 Turistica

Hanno destinazione turistica le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. 33/2002 e gli insediamenti turistici di cui all'art. 85 della L.R. 61/1985.

### 6.5 COMMERCIALE

Si intendono ad uso commerciale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto.

Rientrano nella destinazione commerciale:

- a) i locali per la vendita e/o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo



- quelli compresi in complessi alberghieri);
- b) i locali ad uso ufficio funzionalmente connessi alle attività commerciali;
- c) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
- d) i locali per giochi;
- e) gli impianti di distribuzione carburanti;
- f) i chioschi e le edicole;
- g) gli spazi destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, anche all'aperto.

Il riutilizzo ai fini commerciali di spazi esistenti all'interno delle Z.T.I.O. residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 comporta la necessità di reperimento di nuovi standard esclusivamente per la differenza tra gli standard originari e gli standard relativi alla nuova destinazione commerciale.

## 6.6 SERVIZI

Si intendono edifici e locali destinati a servizi:

- a) le cliniche, le case di cura, i laboratori medici, di analisi e simili;
- b) le scuole private di qualsiasi tipo;
- c) gli spazi per l'attività di *babysitting* che non sia esercitata all'interno delle abitazioni;
- d) le sedi di attività artistiche, culturali e sociali private;
- e) le palestre e gli spazi privati destinati alle attività ludiche, sportive e/o ricreative;
- f) le agenzie immobiliari, pubblicitarie, investigative, di viaggi, di trasporto e spedizione, di intermediazione, ecc.;
- g) le autorimesse private di uso pubblico;
- h) gli sportelli bancari

Salvo specifiche e più restrittive disposizioni di legge, dette attività sono del tutto equiparate alle attività commerciali, anche ai fini della determinazione degli standard urbanistici e del contributo di costruzione.

## 6.7 DIREZIONALE

Si intendono ad uso direzionale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati a:

- a) sedi di banche, società, enti o istituti;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) studi medici e professionali.

Il riutilizzo ai fini commerciali di spazi esistenti all'interno delle Z.T.I.O. residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 comporta la necessità di reperimento di nuovi standard esclusivamente per la differenza tra gli standard originari e gli standard relativi alla nuova destinazione commerciale.

## 6.8 RURALE

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, i locali, gli impianti e gli spazi pertinenti, riservati alle attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente.

Sono comunque considerate tali le connesse attività, esercitate dall'imprenditore agricolo:

- a) di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento di animali;
- b) dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda, normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità (agriturismo) come definite dalle normative vigenti.

## TITOLO IV – ATTIVITA' EDILIZIA

### Capo I – Interventi Edilizi

#### **Art. 7 – Manutenzione Ordinaria.**

---

1. *“Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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 (cfr. art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001)*
2. Tali opere, destinate a mantenere in efficienza l'aspetto formale dell'edificio, non possono comportare modifiche o alterazioni di alcun genere alle strutture ed agli elementi architettonici e decorativi e devono essere adeguate nelle tecniche e nei materiali alle caratteristiche del manufatto.
3. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi,
  - a) pulitura, riparazione, anche con sostituzione con analogo materiale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.), tinteggiatura dell'edificio;
  - b) sostituzione di elementi accessori ed ornamentali quali pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.;
  - c) costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
  - d) interventi descritti nella circolare Min. LL.PP. 1918/77 per edifici produttivi e fabbricati al servizio di aziende agricole;
  - e) con riferimento alle aree scoperte, interventi di conservazione, sostituzione di elementi di arredo, pavimentazioni di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.
1. Non rientrano in ogni caso nella manutenzione ordinaria l'alterazione dei prospetti, l'eliminazione o la realizzazione di aperture verso l'esterno.
5. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare sugli edifici ubicati all'interno dei perimetri dei centri storici devono essere finalizzati alla conservazione, al mantenimento ed al recupero dei valori storici, architettonici, ambientali e tipologici del patrimonio edilizio/urbanistico esistente e del tessuto urbano. Tale prescrizione si attua mediante l'integrale rispetto delle disposizioni dettate dal Piano del Centro Storico.
6. Quando si tratta di immobili vincolati o ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico è comunque richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004.

#### **Art. 8 – Manutenzione Straordinaria.**

---

1. *“Sono 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 di uso (cfr. art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001)”*.  
*“Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti le variazioni delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”*
2. Rientrano in tale categoria:
  - a) gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, il

- ripristino di solai, di murature, di scale e di coperture (anche con aumento di spessori per migliorare l'isolamento acustico e termico);
- b) la demolizione e la costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche al numero degli alloggi .
  - c) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e alla riduzione dei consumi energetici (realizzazione di cappotto esterno alle pareti perimetrali dell'edificio, ispessimento della struttura del tetto per l'inserimento di una seconda orditura per isolamento e ventilazione), che non comportano aumento dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari;
3. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico o alla riduzione dei consumi energetici per la climatizzazione, per lo smaltimento delle acque meteoriche o reflue.
4. Con riferimento alle aree scoperte, la manutenzione straordinaria comprende collocazione di elementi di arredo, movimenti di terreno superficiali, pavimentazioni di nuovi percorsi.

### **Art. 9 – Restauro e risanamento conservativo.**

1. Sono "*interventi di restauro e di risanamento conservativo*", gli interventi edilizi 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 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". (art. 3/c D.P.R. 380/2001)

Rientrano in tale categoria:

- a) il ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti senza alterare elementi architettonici di pregio;
- b) il ripristino delle parti alterate e delle parti eventualmente crollate o demolite;
- c) il restauro degli elementi architettonici interni ed senza modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nell'impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche del tutto simili a quelli originari;
- d) eliminazione delle superfetazioni;
- e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari funzionali alle esigenze d'uso.

### **Art. 10 – Ristrutturazione edilizia**

1. Sono "*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 o in parte diverso dal precedente (art. 3 D.P.R. 380/2001).

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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello

preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

2. Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare la riorganizzazione formale interna e la trasformazione tipologica con modifiche che incidano anche sulla posizione degli elementi strutturali verticali, la riorganizzazione della composizione di prospetti con modifiche ai vani di porte e finestre, la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi edilizi ma non devono comportare incremento di volume né pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto.

3. La ristrutturazione può comportare anche la ricomposizione dei volumi legittimi per l'accorpamento all'edificio principale.

4. Per i fabbricati gravati da specifico grado di protezione (schede) non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

#### **Art. 11 – Nuova costruzione e ampliamento**

1. Sono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.". (art. 3/e D.P.R. 380/2001)

Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2. Sono interventi di ampliamento quelli che determinano l'aumento di un volume esistente mediante l'aggiunta di ulteriori volumi in aderenza.

3. Gli interventi di ampliamento sono parificati agli interventi di nuova costruzione.

#### **Art. 12 – Ristrutturazione Urbanistica**

1. Sono "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale". (art. 3/f D.P.R. 380/2001).

### **Art. 13 – Cambio di destinazione d'uso**

1. Si definisce “cambio di destinazione d'uso” delle singole unità immobiliari, con o senza l'ausilio di opere edilizie, la modificazione da una a un'altra destinazione tra quelle definite all'art. 6 del presente regolamento.
2. In attesa dell'emanazione della disciplina Regionale prevista dall'art. 10, co. 2, del D.P.R. n. 380/2001, il mutamento della destinazione d'uso non accompagnato da opere non è soggetto ad alcun atto abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale, purché nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella specifica Z.T.O. del P.I.
3. Il cambio di destinazione d'uso con opere è equiparato agli interventi di ristrutturazione edilizia.

### **Art. 14 – Demolizione**

1. La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto.
2. Fatto salvo il disposto di cui al precedente Art. 10, c. 1, la ricostruzione sullo stesso sedime o in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.
3. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela dal P.I. o da disposizioni di legge e/o di Regolamento.

### **Art. 15 – Depositi di materiali a cielo aperto**

1. Si definiscono “*depositi di materiali a cielo aperto*” gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per il deposito e l'esposizione di merci, con o senza vendita, non supportati da costruzioni che determinino superfici e/o volumi utili.
2. Non sono considerati depositi di cui al primo comma le discariche.

### **Art. 16 – Scavi e rinterrì.**

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

### **Art. 17 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99.
2. Ai fini del presente articolo, per sottotetto si intende la superficie/il volume dell'ultimo piano degli edifici esistenti.
3. Sono fatte salve le norme e le ulteriori prescrizioni del P.I. sugli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.
4. Le aperture luce degli edifici protetti o vincolati, (gradi di protezione 2-3-4) potranno essere in falda, o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio come da schemi di cui all'Allegato “1”.
5. Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge medesima, sono esclusi dal recupero dei sottotetti di cui al presente articolo:
  - a. gli edifici che in base alla normativa di zona dispongono di ulteriori incrementi volumetrici;
  - b. gli edifici con grado di protezione “uno” (Restauro e risanamento conservativo).
6. Fatte salve le disposizioni degli elaborati del P.I., che, in ogni caso, prevalgono, gli interventi di recupero di cui al presente articolo devono conformarsi ai seguenti parametri (v. All. 1 – 2):
  - a. altezza utile media, per ogni singolo locale, non inferiore a ml. 2.40 per i locali

adibiti ad abitazione e di ml. 2.20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli, bagni, da calcolarsi dividendo il volume utile delle parti di sottotetto la cui altezza superi ml. 1.80 per la relativa superficie utile;

- b. la superficie illuminante ed aerante non deve essere inferiore ad 1/16 di quella di pavimento se realizzata in falda;
- c. le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 12% della medesima;
- d. le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:
  - lucernari complanari alla falda (tipo ve lux);
  - gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno ml. 1.50, il loro colmo non potrà superare quello del tetto, l'altezza del davanzale non dovrà essere inferiore a ml. 1.00 dal piano di calpestio del sottotetto.

7. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, con esclusione degli interventi ex L.R. 21/1996.

Nel rispetto della quota di colmo sono ammessi gli adeguamenti delle falde alle tipologie edilizie storicamente consolidate sul territorio.

8. Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente.

9. Il sottotetto recuperato potrà costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie netta di calpestio, come definita al 6 comma del presente articolo, non inferiore a mq. 40 e che la superficie del tetto sia adeguatamente isolata termicamente.

10. Gli interventi di cui al primo comma del presente articolo sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni, di costruzione soggetta alla ristrutturazione, fatto salvo il pagamento, nei casi di irreperibilità, di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

## **Capo II – Interventi edilizi particolari**

**Vedasi anche D.Lgs. n.222/2016.**

### **Art. 18 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**

1. E regolamentata dall'art. 7 – D.P.R. 380/2001

## **Capo III – Atti abilitativi**

(D.P.R. n.380/2001 – così come integrato dal D.Lvo n.222/2016)

### **Art. 19 – Interventi edilizi liberi**

1. Sono gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001

### **Art. 20 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)**

1. Sono le opere di cui all'art. 6)bis D.P.R. 380/2001

### **Art. 21 – Opere Soggette a Permesso di Costruire**

(sono gli interventi regolamentati Capo II° - sezione I° del D.P.R. 380/2001 artt.10-11-12-13-14-15)

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

## **Capo IV – Procedimenti**

(D.P.R. n.380/2001 – così come integrato dal D.Lvo n.222/2016)

### **Art. 22 – Norme generali sul procedimento**

1. Per quanto non in contrasto con la disciplina specifica del D.P.R. n. 380 del 2001, ai procedimenti di cui al presente Capo si applicano le disposizioni di cui alla Legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento all'art. 2, comma 5, all'art. 8 e all'art. 10-bis.

La tab.A allegata al Decreto Legislativo 25 nov. 2016 n.222 elenca le attività edilizie e il relativo regime amministrativo (comunicazione – SCIA – SCIA unica – SCIA condizionata – Autorizzazione). A questa tabella, pertanto, si rimanda ai fini di una ricognizione completa degli interventi edilizi del relativo iter amministrativo.

### **Art. 23 – Segnalazione certificata di inizio attività**

1. Si applicano le norme di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 24 – Presupposti ed efficacia del Permesso di Costruire**

1. Si applicano le norme di cui agli artt. 10-11-12-13-14-15 del D.P.R. 380/2001).

### **Art. 25 – Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è definito dall'art. 20 del DPR 380/2001.

2. In alternativa al permesso di costruire, sono ammessi interventi subordinati a S.C.I.A. nei casi previsti all'art.23 D.P.R. 380/2001.

### **Art. 26 – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Si applicano le norme di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001)

2. In ogni caso, anche in deroga ad altre legge regionali, ai regolamenti edilizi e alle previsione degli strumenti urbanistici, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia è autorizzato a rilasciare il permesso per la ricostruzione di edifici o di loro parte o

comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore [cfr. art. 76 ultimo comma della L.R. 61/1985]. Rientra tra le cause di forza maggiore anche il fatto che porta all'impossibilità oggettiva di assolvere ad un obbligo quale, ad esempio, il mantenimento di manufatti crollati a causa delle precarie condizioni strutturali.

## **Capo V – Pareri, Certificazioni, Nulla Osta e Autorizzazioni**

### **Art. 30 – Parere preventivo**

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.

2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

3. Il parere della Commissione Edilizia per la qualità Architettonica e Ambientale e la relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati

per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

### **Art. 31 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Certificato di destinazione urbanistica è previsto dall'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, Co. 2, 3 e 4.

2. Il Dirigente competente rilascia detto certificato, con i contenuti previsti dalla Legge, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

3. E' facoltà dell'interessato, in alternativa al Certificato di cui al comma precedente, richiedere un certificato di destinazione urbanistica dettagliato che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:

- a. le modalità di intervento con riferiti i limiti parametrici e volumetrici;
- b. le destinazioni d'uso ammissibili;
- c. i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta, le certificazioni da acquisire;
- d. le modalità di allacciamento alla rete di servizi pubblici;
- e. l'obbligo di V.I.A..

4. Il certificato dettagliato va rilasciato dal Comune nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

5. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto per mezzo di appositi moduli/domanda predisposti dall'Amministrazione Comunale.

6. Il richiedente dovrà allegare un estratto catastale relativo al Foglio e ai mappali interessati di data non anteriore a 6 mesi e dichiarare:

- a. tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
- b. lo stato d'uso attuale;
- c. il titolo che giustifica la richiesta;
- d. i vincoli e servitù;
- e. il recapito del richiedente.

### **Art. 32 – Autorizzazione per interventi in zona di tutela paesaggistico-ambientale**

1. I beni e le aree assoggettate al rilascio dell'autorizzazione paesaggistico-ambientale sono individuati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, Parte Terza, artt. 131 e seguenti e sono sottoposti alla relativa disciplina.

2. Gli interventi da eseguire in zona di tutela paesaggistico-ambientale sono subordinati al preventivo rilascio di specifica autorizzazione rilasciata dal Comune in ottemperanza alla sub delega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali di cui alla L.R. 31 ottobre 1994, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Capo VI – Presentazione dei progetti**

### **Art. 33 – Norme generali**

1. Le domande di permesso di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività, debitamente firmate, vanno formulate sugli appositi modelli predisposti dal Comune e devono indicare obbligatoriamente:

- a) le generalità complete, il codice fiscale, la residenza e l'eventuale diverso recapito del richiedente e di tutti i proprietari e titolari di altro diritto reale;



- b) le generalità complete, il codice fiscale ed il recapito del progettista;
  - c) la corretta qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento;
  - d) la corretta individuazione dell'immobile oggetto di intervento (estremi catastali e via/piazza).
2. Ogni variazione dei dati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 deve essere comunicata con la massima sollecitudine allo sportello unico per l'edilizia.

**Art. 34 – Documentazione da allegare.**

1. Per la documentazione da allegare alla S.C.I.A. e alla D.I.A. si rinvia all'art. 6 c.3.
2. Le domande di permesso di costruire dovranno essere corredate da:
  - a) attestazione concernente il titolo di legittimazione [cfr. art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001];
  - b) dichiarazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica [cfr. art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001];
  - c) dichiarazione del progettista attestante se l'edificio e/o l'area oggetto di intervento siano gravati o meno da vincoli di qualsiasi natura, con la puntuale elencazione dei vincoli stessi qualora esistenti;
  - d) dichiarazione del progettista, circa:
    - o a conformità allo stato di fatto, dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
    - o a rispondenza del progetto ai pareri, nulla osta, autorizzazioni, obbligatori in relazione all'intervento ed eventualmente già acquisiti;
    - o I rispetto di eventuali servitù gravanti sugli immobili;
  - e) dichiarazioni previste da specifiche norme di settore;
  - f) documenti previsti dalla parte seconda del D.P.R. 380/2001 e/o da altre normative di settore, qualora ne ricorrano i presupposti [cfr. art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001];
  - g) riproduzione fotografica, datata e firmata dal progettista, della zona interessata dall'intervento e di un suo intorno significativo, ovvero di tutti i lati dell'edificio oggetto di intervento qualora non si tratti di nuova costruzione;
  - h) due copie, datate e firmate dal progettista, della relazione illustrativa dell'intervento, comprensiva di tutti i dati metrici relativi all'intervento (superficie fondiaria corrispondente, superficie coperta, superfici, superfici finestrate e superfici finestrate apribili dei singoli vani, altezza dei vani e dell'edificio, superficie a parcheggio ai sensi dell'art. 42-sexies della legge 1150/1942, ecc.);
  - i) due copie dei disegni di progetto numerati progressivamente, datati e firmati dal richiedente e dal progettista, privi di qualsiasi correzione e/o applicazione, piegati nel formato A4; è esclusa la possibilità di presentare i disegni riprodotti su singoli fogli in formato A4 e/o A3 e pinzati a formare un fascicolo;
  - l) documentazione di cui ai precedenti alinea in formato PDF e/o TIFF su supporto ottico, firmata digitalmente, o come da eventuali future indicazioni fornite dal competente ufficio comunale. In ogni caso faranno fede i documenti cartacei.

Su tutti gli elaborati firmati dal progettista dovrà essere apposto il timbro da cui risulti l'iscrizione all'albo dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza.

3. I disegni di progetto dovranno comprendere:

- a) l'estratto di mappa catastale aggiornato;
- b) l'estratto del P.I.;

e, in ragione della tipologia delle opere da realizzare:

- c) una planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, orientata e con l'indicazione: del lotto sul quale dovrà sorgere l'edificio, con le necessarie quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree; dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, i distacchi e gli orientamenti delle falde del tetto; degli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni; della larghezza delle strade prospettanti il lotto;
- d) una planimetria in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, alla recinzione; i contenuti della planimetria di cui alla precedente lettera c) possono integrati in detta planimetria;
- e) planimetria / schema in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, estesi fino alle relative reti;
- f) le piante di progetto in scala 1:100, orientate, di tutti i piani dell'edificio, dentro e fuori terra, compresi il sottotetto e la copertura. Le piante devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate, le misure lineari di tutti i locali, la loro funzione d'uso, dimensione delle aperture, la superficie netta di pavimento (sp), la superficie finestrata apribile (sfa), il rapporto sfa/sp, il volume, ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto; nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
- g) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- h) almeno due sezioni verticali in scala 1:100, ortogonali tra loro, adeguatamente quotate, con il caposaldo 0.00 riferito alla quota del piano campagna;
- i) eventuali particolari dell'edificio in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali, quando ritenuto necessario dal responsabile del servizio o del procedimento, in relazione ad elementi architettonici da conservare / restaurare / ripristinare o per una più chiara definizione di particolari soluzioni architettoniche di progetto;
- l) rilievo completo dello stato di fatto in scala 1:100, adeguatamente quotato;
- m) comparazione tra lo stato di fatto ed il progetto, mediante l'utilizzo dei colori convenzionalmente usati (giallo e rosso).

4. La documentazione di cui ai commi 1 e 2 dovrà essere integrata con quanto eventualmente ritenuto necessario dal responsabile del servizio o del procedimento in relazione allo specifico intervento, con la precisazione che il Dirigente potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

5. E' facoltà del Responsabile del Servizio, in relazione alla consistenza dell'intervento:

- Ritenere sufficiente anche rappresentazioni cartografiche a scale diverse da quelle sopraindicate;
- Ritenere sufficiente la presentazione di una parte degli elaborati generalmente richiesti;
- Richiedere documentazione integrativa.

## **Capo VII - Esecuzione e controllo delle opere**

### **Art. 35 – Inizio e ultimazione dei lavori**

---

1. Ai fini dell'esecuzione dell'intervento il titolare del permesso di costruire deve comunicare / presentare allo sportello unico per l'edilizia:
  - a) la data di inizio dei lavori con almeno 10 giorni di anticipo;
  - b) le generalità complete del direttore e dell'assuntore dei lavori, con le relative accettazioni dell'incarico;
  - c) la copia della notifica preliminare trasmessa all'Azienda U.L.S.S. e alla Direzione Provinciale del Lavoro competenti per territorio, nonché una dichiarazione del committente o del responsabile dei lavori, attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del D.Lgs. 81/2008 [cfr. art. 90 comma 9 del D.Lgs. 81/2008].
2. In caso di mancata comunicazione della data di inizio dei lavori si assume quella del titolo edilizio.
3. Con le stesse modalità e nei termini previsti al comma 1 devono essere comunicati anche gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori, stante le responsabilità loro riconosciute dalle disposizioni vigenti.
4. Il titolare del permesso di costruire ed il direttore dei lavori devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia la data di ultimazione dei lavori entro 7 giorni dall'ultimazione stessa.
5. La dichiarazione di fine lavori deve essere accompagnata dalla asseverazione del direttore dei lavori, di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge 10/1991, nonché dall'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato [cfr. punto 8 dell'allegato "A" al D.M. 26.6.2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"], pure asseverato dal direttore dei lavori. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata [cfr. dell'art. 8 comma 2 del D.Lgs. 192/05].

### **Art. 36 – Opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica**

---

1. Le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (e loro varianti), devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico per l'edilizia.
2. La denuncia, completa delle indicazioni e degli allegati di cui all'art. 65 commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 nonché dell'atto di nomina del collaudatore scelto ai sensi dell'art. 67 commi 3 e 4, deve essere allegata alla domanda per il rilascio del permesso di costruire e alla S.C.I.A. [cfr. art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001].
3. Lo sportello unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione (anche delle varianti) con l'attestazione dell'avvenuto deposito.
4. A strutture ultimate, entro il termine di 60 giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo sportello unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi di cui all'art. 65 commi 1, 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, esponendo:
  - a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'art. 59 del D.P.R. 380/2001;
  - b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesaatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
  - c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali

firmate per copia conforme.

5. Lo sportello unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui al comma 4 con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

#### ***Art. 37 – Documentazione relativa al contenimento dei consumi energetici***

---

1. Qualora ne ricorrano i presupposti, alla domanda di rilascio di permesso di costruire, nonché alla D.I.A. e alla S.C.I.A. deve essere allegata (in duplice copia), ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/2001, anche la seguente documentazione prevista dall'art. 28 comma 1 della legge 10/1991:
  - a) il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
  - b) il progetto dell'impianto termico.

Detta documentazione, sottoscritta dal progettista o dai progettisti che ne attestano la rispondenza alle prescrizioni di legge, è compilata conformemente a quanto previsto dall'art. 8 comma 1 del D.Lgs. 192/2005.
2. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 è sanzionata ai sensi dell'art. 34 comma 1 della legge 10/1991.
3. Si richiamano le altre sanzioni amministrative di cui all'art. 34 della legge 10/1991.

#### ***Art. 38 – Documenti e cartello di cantiere***

---

1. Nei luoghi in cui vengono realizzate le opere dovrà essere tenuto il permesso di costruire (o una sua copia), nonché gli elaborati di progetto che ne costituiscono parte integrante.
2. Nel cantiere dovrà essere posto in posizione ben visibile dalla pubblica via un cartello delle dimensioni minime di m 1,00 x 1,50, nel quale devono essere indicati:
  - a) l'oggetto dell'intervento;
  - b) gli estremi dei titoli edilizi;
  - c) la data di inizio dei lavori;
  - d) i nominativi del titolare dei titoli edilizi, del progettista, del direttore dei lavori;
  - e) i nominativi del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
  - f) i nominativi delle ditte e dei lavoratori autonomi assuntori di tutti i lavori, ivi compresi gli impiantisti.

#### ***Art. 39 – Vigilanza sull'attività edilizia***

---

1. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi [cfr. art. 27 comma 1 del D.P.R. 380/2001].
2. Gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere:
  - a) non sia esibito il permesso di costruire;
  - b) non sia apposto il cartello di cui all'art. 38 comma 2;
  - c) in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia;

ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al responsabile del competente ufficio comunale, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

3. La mancata esibizione in loco del permesso di costruire e la mancata esposizione del cartello di cui all'art. 38 comma 2 (ovvero lo stesso non abbia le caratteristiche ivi descritte, non sia completo delle necessarie indicazioni e/o risulti anche solo in parte illeggibile), sono sanzionate ai sensi di legge.

#### **Art. 40 – Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.
3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.
4. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
5. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.
6. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.
7. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali dispersioni di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
8. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
9. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico - sanitario.

#### **Art. 41 – Demolizioni**

1. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di palle o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali

accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico-sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.
5. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

***Art. 42 – Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demoetno-antropologici, archivistici, librari.***

1. I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.
2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
3. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

***Art. 43 – Provvedimenti urgenti***

1. Al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 10 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

## **CAPO VIII - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

### **Art. 44 – Certificato di agibilità**

---

1. 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 è attestato mediante segnalazione certificata allo Sportello Unico.
2. Le modalità di presentazione della segnalazione certificata, e l'utilizzo delle costruzioni oggetto di titolo abilitativo sono regolamentate dall'art.24 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 45 – Dichiarazione di inagibilità**

---

1. La mancanza o il venir meno delle condizioni minime per l'agibilità di un fabbricato, o anche solo in una parte di esso (anche nel caso di segnalazione certificata di cui al precedente articolo), consente l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità totale o parziale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.
2. La dichiarazione di inagibilità comporta l'obbligo per il responsabile del competente ufficio comunale di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o dagli animali e di vietarne l'accesso.

## TITOLO V - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

### **Art. 46 – Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi**

1. I cortili e/o patii devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano. L'altezza massima dei muri prospicienti i cortili non dovrà essere superiore ad una volta e mezza la distanza media fra essi e il limite dello spazio scoperto che sta loro di fronte.
2. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile di pareti non finestrate, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 5,00 e 10 mt se l'apertura è a servizio di un locale abitabile.  
Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/2.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni vanno detratte da quelle del cortile.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. I cortili ed i patii dovranno essere in comunicazione diretta per mezzo di corridoi o passaggi, con gli spazi contornati esternamente il fabbricato.
7. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
8. I pozzi di luce, o chiostrine, saranno permessi solo in caso di adattamenti di vecchi edifici e sempreché sia provata l'impossibilità, per ragione dello spazio fabbricabile obbligatorio, di dare altrimenti in modo migliore aria e luce nell'interno di un corpo di fabbrica e quando siano riservati unicamente per illuminare o ventilare bagni, wc, passaggi e simili ed in nessun caso potranno servire per illuminare stanze di abitazione. Inoltre dovranno essere in comunicazione diretta, per mezzo di corridoi o passaggi, colle vie contornanti esternamente il fabbricato in modo che possa in essi prodursi un continuo rinnovo d'aria..
9. I pozzi di luce dovranno avere una superficie non minore di 1/20 della somma della superficie dei muri che li limitano, in nessun caso la distanza tra i muri potrà essere minore di m. 4.  
La superficie dei pozzi di luce verrà misurata sull'area orizzontale completamente libera, che risulterà compresa entro qualsiasi sporgenza dal vivo dei muri, come cornicioni, balconi, ecc.
10. Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

### **Art. 47 – Impianti tecnologici**

1. Le costruzioni, gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici e tutte le aree esterne in genere devono rispettare nel loro aspetto il decoro edilizio / architettonico ed urbano; le aree scoperte devono pertanto essere convenientemente sistemate e, ove possibile, alberate.
2. L'installazione di nuove antenne e parabole in genere (per la ricezione dei canali televisivi, per la trasmissione dei dati, per i ponti radio, per l'attività radio amatoriale, ecc.), di qualsiasi forma e dimensione deve essere conforme alle indicazioni di cui all'art.13 c.13 della L. n.249/1997, ed è consentita esclusivamente sui tetti delle costruzioni e possibilmente sul lato antistante la viabilità pubblica; è pertanto vietata l'installazione sulle facciate degli edifici, nonché nei poggiali, balconi, terrazze, logge,



ecc. Negli edifici condominiali dovrà obbligatoriamente essere previsto un unico impianto centralizzato per tutte le unità immobiliari, salva la possibilità di installare un numero di impianti centralizzati pari al numero dei vani scala comuni, di distribuzione alle diverse unità immobiliari.

**Art. 48 – Decoro delle costruzioni e sistemazione degli spazi esterni**

1. Le costruzioni, gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici e tutte le aree esterne in genere devono rispettare nel loro aspetto il decoro edilizio / architettonico ed urbano; le aree scoperte devono pertanto essere convenientemente sistemate e, ove possibile, alberate.
2. L'installazione di antenne e parabole in genere (per la ricezione dei canali televisivi, per la trasmissione dei dati, per i ponti radio, per l'attività radio amatoriale, ecc.), di qualsiasi forma e dimensione, è consentita esclusivamente sui tetti delle costruzioni; è pertanto vietata l'installazione sulle facciate degli edifici, nonché nei poggioni, balconi, terrazze, logge, ecc. Negli edifici condominiali dovrà obbligatoriamente essere previsto un unico impianto centralizzato per tutte le unità immobiliari, salva la possibilità di installare un numero di impianti centralizzati pari al numero dei vani scala comuni, di distribuzione alle diverse unità immobiliari.
3. Il responsabile del competente ufficio comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, antenne e parabole, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con il decoro e con le caratteristiche ambientali ed architettoniche, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
4. L'installazione di tende, targhe, insegne ed altri mezzi pubblicitari sugli edifici è disciplinata per mezzo di appositi regolamenti comunali, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e storiche della zona e/o dell'edificio e del Codice della strada.
5. Le sistemazioni delle aree esterne di pertinenza degli edifici costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della realizzazione delle opere.
6. Nella progettazione e nella sistemazione degli spazi scoperti (non edificati) del lotto, non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, devono essere opportunamente considerate le esigenze di massimo utilizzo di superfici a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
7. L'eventuale illuminazione non deve essere fonte di inquinamento luminoso; gli apparecchi luminosi devono essere del tipo *full cut-off* e orientati verso il basso.
8. All'interno delle aree di proprietà, in adiacenza alle aree pubbliche e comunque facilmente fruibili dal servizio di raccolta, devono essere predisposti degli appositi spazi ove collocare i contenitori per la raccolta R.S.U. Detti spazi, obbligatori per tutti gli edifici con accesso comune a tre o più unità residenziali, devono essere dimensionati in relazione al numero delle unità condominiali che ne fruiscono.
9. I serbatoi di acqua, combustibili liquidi o gassosi, ecc. devono essere interrati.  
 Eccezionalmente sarà consentita l'installazione fuori terra, purché contenibili in un parallelepipedo avente la base di m 3,50 x 1,80 e l'altezza di m 2,30 negli insediamenti produttivi) o entro un cubo avente il lato di m 1,80 (nelle altre zone) e, comunque, solo quando il loro interrimento non sia consentito da disposizioni di legge o regolamentari sovracomunali; in tal caso dovranno essere defilati alla vista dagli spazi pubblici o di uso pubblico e mascherati da adeguata vegetazione. Per i serbatoi di gasolio per autotrazione ad uso privato non sono da considerarsi nei suddetti ingombri: l'eventuale bacino di contenimento contro il rischio di fuoriuscita accidentale del liquido e la tettoia di protezione dagli eventi atmosferici (se richiesta dalle norme di sicurezza vigenti e di tutela ambientale).

### **Art. 49 – Parcheggi privati**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano ai parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942 e, limitatamente al comma 4, a tutti i parcheggi privati che non siano di uso pubblico.
2. Per quanto concerne i parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942 si dettano le seguenti indicazioni / prescrizioni:
  - a) il volume sul quale calcolare la superficie minima necessaria *ex lege* è quello "lordo" fuori terra, detratti i volumi delle autorimesse;
  - b) la relativa superficie è data dalla somma delle superfici degli stalli di sosta e delle aree di manovra purché effettivamente funzionali allo scopo;
  - c) la superficie dell'area di manovra (da conteggiarsi, comunque, come standard) dovrà essere proporzionata all'uso a cui è riservata;
  - d) le dimensioni (minime) degli stalli di sosta sono le seguenti: m 5,00 x 2,50 (m 5,50 x 3,00 solo se disposti longitudinalmente ad una strada pubblica o di uso pubblico); le maggiori superfici conseguenti ad eventuali maggiori dimensioni degli stalli di sosta (derivanti da particolari tipologie di parcheggio) potranno essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.
3. Ai parcheggi di cui al comma 2 si applicano le pertinenti disposizioni di cui al D.M. 236/89 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, nonché le corrispondenti norme regionali vigenti.
4. Le pavimentazioni di tutti i parcheggi privati dovranno essere di elevata permeabilità all'acqua piovana, quantomeno per quanto riguarda gli stalli di sosta.

### **Art. 50 – Apertura di accessi carrabili**

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.
2. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, preferibilmente con scanalature per il deflusso delle acque.
6. Gli accessi carrai esistenti, nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, debbono essere adeguati al presente regolamento (qualora tecnicamente possibili) o eventualmente spostati, sentito il parere degli organi tecnici del comune (vigili urbani – U.T.C.).
7. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi, ovvero, nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
8. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a. alla pavimentazione;
  - b. alla manutenzione e pulizia;
  - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;

e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

9. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 6,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

10. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,50 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 8,00 nel caso di doppio senso di marcia e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

### **Art. 51 – Numerazione civica**

1. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato possa essere occupato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico [cfr. art. 43 comma 2 del D.P.R. 223/1989].
2. Nei successivi 30 giorni il Comune assegna il numero civico e consegna al proprietario la relativa targa, previa corresponsione dei costi che saranno stabiliti dall'ente.
3. Il proprietario provvede all'applicazione della targa entro 10 giorni dalla consegna della stessa.
4. La mancanza del numero civico e/o della relativa targa dovrà essere regolarizzata dai proprietari entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento.
5. La mancata ottemperanza alle disposizioni di cui al presente articolo è sanzionata ai sensi dell'art. 11 della legge 1228/1954.

### **Art. 52 – Piccoli manufatti accessori**

1. Uno, alternativamente, tra il gazebo e il pergolato (o pompeiana), nonché un chiosco potranno essere realizzati / installati negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici residenziali, purché nel totale rispetto delle norme di sicurezza, nonché delle caratteristiche e delle condizioni di cui ai commi successivi. Gli interventi interessanti più unità (case a schiera) in linea, devono essere codificate da un preventivo progetto preliminare oggetto di SCIA.  
Sono ammessi in tutte le Z.T.I.O., con esclusione delle Zone a servizi e Zone D (salvo se a servizio dell'alloggio del custode).

2. Gazebo:

- a) pianta a forma regolare (cerchio o poligono);
- d) completamente aperto sui lati;
- c) ingombro massimo in pianta: m 13,00 (con esclusione dello sporto della copertura max cm 50);
- b) altezza massima al colmo: m 3,20;
- c) distanza minima dalle strade: m 5,00;
- d) distanza minima dai fabbricati: m 3,00 come da codice civile;
- e) distanza minima dai confini: m 1,50 (distanze minori con l'autorizzazione dei confinanti);

Installabile un solo manufatto, esclusivamente: nelle aree comuni degli edifici plurifamiliari / condominiali (previa autorizzazione del condominio), mentre per edifici bifamiliari (case a schiera comprese), sono ammessi per ogni singola unità edilizia, purché provvista di scoperto di pertinenza esclusivo.

3. Pergolato o pompeiana:

- a) struttura totalmente priva di copertura e orizzontale (o con pendenza massima non superiore al 3%);
- b) possibilità di ombreggiamento mediante la messa a dimora di piante rampicanti o l'utilizzo di canniccio palustre, di tessuto in cotone (o similare) o di rete ombreggiante leggera, comunque prontamente rimovibili;
- c) ingombro massimo in pianta: mq 20,00 per edifici unifamiliari e bifamiliari (due unità ripetute); mq 15,00 per singola unità abitativa di edificio a schiera o similare;
- d) altezza massima (misurata al filo superiore): m 3,00;
- e) distanza minima dai confini: m 1,50 (distanze minori con l'autorizzazione dei confinanti);
- f) distanza minima dai fabbricati: m 3,00 come da codice civile;
- g) distanza minima dalle strade: m 3,00 o in allineamento con l'edificio esistente;
- h) la realizzazione in edifici, a schiera o similari è subordinata alla presentazione, da parte di tutti gli aventi titolo, di un progetto unitario di elementi ripetibili ancorché attuabile in tempi diversi.
- i) installabile un solo manufatto, esclusivamente:
  - o negli edifici plurifamiliari/condominiali (previa autorizzazione del condominio);
  - o addossato (ovvero staccato max. m 3,00) alle singole unità abitative degli edifici a schiera o similari; in tal caso dovranno essere manufatti del tutto simili (per dimensioni, forme, materiali e colori) e ripetibili, ancorché installati in tempi successivi;
  - o nelle aree comuni degli edifici plurifamiliari / condominiali.

#### 4. Chiosco:

- a) ingombro massimo: contenibile in un parallelepipedo avente la base di m 3,00 x 3,00 e l'altezza di m 3,00 (con esclusione degli sporti della copertura max cm 50);
- c) distanza minima dalle strade: m 5,00;
- d) distanza minima dai fabbricati: m 3,00 come da codice civile o in aderenza;
- e) distanza minima dai confini: m 3,00 (distanze minori con l'autorizzazione dei confinanti);
- f) installabile un solo manufatto, esclusivamente:
  - o nelle aree di pertinenza esclusiva delle case unifamiliari, con esclusione, quindi, di ogni altra diversa fattispecie;
  - o nelle schiere è ammissibile un chiosco per ogni unità, purché oggetto di un unico progetto unitario;
  - o nelle aree comuni degli edifici plurifamiliari / condominiali (previa autorizzazione del condominio).

#### 5. Tensostruttura (elemento realizzato con materiali mantenuti in posizione tramite tensione allo scopo di realizzare una copertura impermeabile):

- a) ingombro massimo: mq.20;
- c) distanza minima dalle strade: m 5,00;
- d) distanza minima dai fabbricati: m 3,00 come da codice civile o in aderenza;
- e) distanza minima dai confini: m 5,00 (distanze minori con l'autorizzazione dei confinanti).

#### 6. Tutti i predetti manufatti accessori:

- a) dovranno essere privi di qualsiasi impianto al loro interno; è consentito un solo

eventuale punto luce;

- b) dovranno essere completamente rimovibili;
- c) non potranno essere oggetto di successiva trasformazione edilizia;
- d) non dovranno incidere sui requisiti di illuminazione naturale, previsti dalla normativa, dei locali esistenti.

**Art. 53 – Chioschi, edicole e distributori automatici su spazi pubblici**

---

1. I chioschi, le edicole ed i distributori automatici posizionati su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione.
2. Sono in ogni caso fatte salve le norme del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché quelle contenute nel D.P.R. 503/1996 e nel D.M. 236/1989.

**Art. 54 – Volumi tecnici ed impianti tecnologici di pubblica utilità**

---

1. I progetti dei volumi tecnici impiantistici (stazioni di decompressione del gas, stazioni di pompaggio, cabine elettriche, ecc.) e degli impianti tecnologici (torri piezometriche, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc.) di pubblica utilità, da costruirsi preferibilmente entro terra laddove tecnicamente possibile, devono tener conto delle caratteristiche del contesto (inteso nel senso più ampio del termine) nel quale è prevista al loro costruzione.
2. Le costruzioni di pubblica utilità di cui al comma 1 devono in ogni caso disporre di area propria recintata (se richiesto dall'ente gestore) rispettare una distanza minima di m 3,00 dai confini delle proprietà pubbliche e private.

**Art. 55 – Salubrità dei locali**

---

1. Tutti i locali abitabili devono risultare, a sistemazione avvenuta, al di sopra della quota del terreno circostante.
2. I locali abitabili posti al piano terra / rialzato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno preferibilmente (non obbligatoriamente) a mezzo di intercapedine aerata. Devono comunque essere sempre isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. La quota di pavimento di tutti i locali, abitabili e non, deve essere sempre posta ad un livello superiore a quello della falda freatica. I dati della falda freatica devono essere opportunamente verificati e affinati in sede di progetto edilizio.
4. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
5. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, tetti piani, terrazze e giardini pensili devono essere impermeabilizzati con materiali in strati continui ed essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2% al 3%), ponendo particolare cura a tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.
6. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, (bocche di lupo) all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi adiacenti.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

7. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli o in elementi in plastica riciclata modulari con sottostante soletta armata.
8. Il piano di calpestio dei locali anche non abitabili, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature. I dati della falda freatica e delle fognature sono reperibili nella relazione geologica allegata al P.R.C. vigente e tali dati debbono essere riportati nella relazione tecnica allegata al progetto.

#### **Art. 56 – Costruzioni interrate**

---

1. Analogamente a quanto previsto per le costruzioni fuori terra, le parti interrate delle costruzioni devono rispettare le distanze dalle strade. È consentita la realizzazione di bocche di lupo, dotate di griglie sulla parte superiore.
2. Le parti interrate delle costruzioni dovranno essere destinate esclusivamente ai locali non abitabili.
3. L'altezza utile dei piani interrati di tutti i nuovi edifici dovrà essere almeno di m 2,40. È consentita un'altezza minima di m 2,20 in caso di adeguamento / ampliamento di edifici esistenti.
4. Laddove consentite dal P.I., le rampe di accesso ai piani interrati devono avere una pendenza massima del 20%, salvo l'obbligo inderogabile che il tratto iniziale sia perfettamente orizzontale e abbia una lunghezza minima di almeno m 5,00 misurati dal ciglio strada.
5. Le costruzioni interrate sono realizzate a completo rischio degli interessati. Nessuna responsabilità e/o nessun onere possono essere addebitati alla Amministrazione Comunale qualora le stesse fossero oggetto di infiltrazioni o allagamenti a qualsiasi fatto imputabili.
6. Le piscine private dovranno essere posizionate ad una distanza di almeno m 1,50 dai confini di proprietà, sporgere massimo 30 cm. dal piano calpestabile e della superficie massima di 80 mq. per essere considerata un "accessorio indiretto" all'abitazione.

#### **Art. 57 – Autorimesse private e costruzioni accessorie**

---

Ogni unità abitativa deve essere dotata di uno spazio coperto ad uso parcheggio all'interno della sagoma dell'edificio della superficie minima di mq 15, a pianta regolare (lunghezza / larghezza minime m 4,50 / 2,80) in modo tale da consentire l'effettivo parcheggio di un'automobile (la larghezza potrà essere ridotta a mt.2,50 nel caso di più stalli affiancati).

1. Il presente articolo si applica obbligatoriamente:
  - a) alle nuove costruzioni;

- b) agli ampliamenti;
- c) agli interventi di ristrutturazione, quando comportano aumento delle unità abitative o cambio di destinazione d'uso.

#### **Costruzioni accessorie.**

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori (es. magazzini, lavanderie, ecc.) devono fare parte dell'edificio principale ed essere armoniosamente composti con esso. Solo per gli edifici esistenti, ove le dimensioni del lotto non lo consentano e ne sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli a ridosso dell'edificio principale, detti locali potranno esserne staccati.
2. Tuttavia, fatto salvo il rispetto di eventuali diverse disposizioni di legge, regolamentari o dei piani urbanistici comunali, le autorimesse potranno essere realizzate quali costruzioni a sé stanti, fisicamente separate dagli edifici principali. Questa norma si applica anche nelle zone produttive.
3. La disposizione di cui al comma 2 si applica anche per la realizzazione di spogliatoi a servizio delle piscina private.

#### **Art. 58 – Dotazione di servizi**

---

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

#### **Art. 59 – Allacciamento reti impiantistiche**

---

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 152/99 ai sensi dell'art. 135bis/D.P.R. 380.

#### **Art. 60 – Recinzioni**

---

1. Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare:
  - a) le aree di stretta pertinenza degli edifici;
  - b) i lotti edificabili all'interno delle zone residenziali e produttive;
  - c) le attrezzature e gli impianti pubblici;
 con le modalità ed i limiti di cui al presente articolo.
2. È vietato recintare i campi, nonché i terreni agricoli potenzialmente trasformabili secondo le previsioni del P.I. fino all'avvenuta trasformazione urbanistica.
3. Tutte le recinzioni devono presentare un aspetto decoroso; quelle lungo gli spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forme e materiali.

4. Le recinzioni di edifici costituiti da moduli abitativi ripetuti (case bifamiliari, a schiera, a corte) dovranno essere uniformi per l'intero edificio.
5. Nelle zone a carattere prevalentemente residenziale le recinzioni possono essere realizzate con:
  - a) ringhiera o griglia metallica, lamiera forata, vetro temprato, con eventuale muretto o cordolo nella parte inferiore;
  - b) rete metallica plastificata, con eventuale muretto o cordolo nella parte inferiore, retta da sostegni metallici o da pali di legno infissi nel terreno;
  - c) struttura lignea;
  - d) siepe di specie tipica locale (anche accostata alle tre precedenti tipologie).

L'altezza massima consentita è di m 1,50.

6. Nelle zone di tipo produttivo le recinzioni devono avere un'altezza non superiore a m 2,20. Le eventuali parti opache che prospettano su spazi pubblici (o su aree che il P.I. destina a servizi) non devono essere più alte di m 1,00.
7. Le recinzioni con le caratteristiche di cui al precedente comma 6 potranno essere realizzate anche nelle zone residenziali se relative:
  - a) ad impianti pubblici civili e militari (scuole, caserme, impianti sportivi, ecc.);
  - b) a costruzioni con destinazioni commerciali / direzionali particolarmente esposte alle intrusioni (banche, supermercati ecc.);
  - c) alle residenze in caso di comprovata necessità di sicurezza.
8. Nelle zone agricole e nei nuclei residenziali in contesto rurale, le recinzioni dell'altezza massima di m 1,50 possono essere realizzate con:
  - a) rete metallica plastificata retta da sostegni metallici o da pali di legno infissi nel terreno; è consentito un eventuale muretto o cordolo nella parte inferiore (altezza max cm 50);
  - b) ringhiera metallica con semplici elementi orizzontali o verticali, solo lungo la viabilità principale (generalmente strada pubblica), con eventuale muretto o cordolo nella parte inferiore (altezza max cm 50);
  - c) struttura lignea;
  - d) siepe di specie tipica locale (anche accostata alle tre precedenti tipologie).

Per particolari e giustificate esigenze / situazioni potranno essere consentite recinzioni che eccedano la stretta pertinenza degli edifici (fabbricati per le attività produttive agricole), normalmente dovranno essere realizzate con struttura lignea semplicemente infissa nel terreno (salvo il completamento di recinzioni esistenti) e, a giudizio del Comune, non alterino il contesto del paesaggio rurale.

9. Le recinzioni di pertinenza di edifici residenziali confinanti con spazi aperti di altra proprietà destinati a depositi e a movimentazioni di materiali che possono essere causa di sollevamento di polveri potranno essere realizzate in rete metallica plasticata retta da sostegni metallici fino all'altezza di m. 3,00, per addossarvi i necessari teli (leggeri) para polveri. Detta disposizione non è applicabile nei centri storici.
10. Nelle zone residenziali e agricole sono assolutamente vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. Il divieto opera anche per le recinzioni nelle zone di tipo produttivo che prospettano su spazi pubblici.
11. Le recinzioni di immobili oggetto di P.U.A. o comunque di intervento/progetto edilizio unitario andranno ricondotte a caratteristiche tipologiche unitarie (per i P.U.A. già in fase di approvazione).
12. Tutte le recinzioni dovranno essere prive di elementi aguzzi o taglienti.



13. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il responsabile del competente ufficio comunale ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.
14. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.
15. In corrispondenza degli accessi (carrai e pedonali) è ammessa la realizzazione delle recinzioni in muratura, purché giustificate dalla necessità di messa in opera dei cancelli e purché le altezze non superino le altezze massime di mt. 1,50.
16. Sono consentite altezze diverse da quelle ai commi precedenti, esclusivamente qualora si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti, la ricostruzione di tratti crollati e/o deteriorati di recinzioni storiche e/o tradizionali e per particolari e giustificate situazioni.

**Art. 61 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico**

---

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a m 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 50 cm e, comunque, fino a 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
  - b) oltre i m 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,20.
  - c) nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 20.

**Art. 62 – Scale esterne**

---

1. Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del 1° piano e, comunque, fino all'altezza massima di mt. 2,40. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.
2. Sono ammesse altezze – fino al primo piano di calpestio – nel caso di interventi sull'esistente edificato.

**Art. 63 – Portici pubblici o ad uso pubblico**

---

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.
3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, la fornitura di energia elettrica, nonché gli interventi di manutenzione e di pulizia.

**Art. 64 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali.**

---

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b. segnaletica stradale e turistica;

- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e. quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### ***Art. 65 – Disciplina del verde su aree pubbliche***

---

1. Il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” di P.I. regola l’esecuzione dei lavori di piantumazione sul suolo pubblico.

#### ***Art. 66 – Insegne e mezzi pubblicitari***

---

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi dovranno essere disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all’art. 3 del D. Lgs 15 novembre 1993, n. 507.
2. L’installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
3. L’illuminazione delle insegne in genere dovranno essere realizzate nel rispetto del D. Lgs 507/93 sulla revisione ed armonizzazione dell’imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni, della tassa per l’occupazione di spazi ed aree pubbliche dei comuni e delle province.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni, in genere interessanti aree e/o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all’acquisizione del parere favorevole dell’organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. Sono fatte salve le norme contenute nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

#### ***Art. 67 – Marciapiedi e percorsi pedonali***

---

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni e inerenti l’eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione dovrà essere realizzato con l’impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. I grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l’accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti

pedonali semaforizzati, così come previsti dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

***Art. 68 – Percorsi ciclabili***

---

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono, di regola, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

## TITOLO VI – IMPIANTI PUBBLICI, STRADE, PARCHEGGI, AREE VERDI

### **Art. 69 – Strade**

---

1. Le strade di nuova formazione devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 6972/2001 “*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*”.
2. In ogni caso la larghezza della carreggiata (corsie e banchine) delle strade a doppio senso di marcia dovrà avere almeno le seguenti dimensioni: m 6,50 per le zone residenziali e m 8,00 per le zone riservate alle attività produttive e similari.
3. Al termine delle strade senza uscita dovrà essere previsto uno spazio libero da qualsiasi ingombro per consentire l'inversione di marcia degli automezzi, nel quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 14 per le zone residenziali e non inferiore a m 20 nelle zone non residenziali.
4. In ogni caso, gli spazi di manovra di cui al comma 3 dovranno essere adeguatamente raccordati alla carreggiata, al fine di agevolare la manovra.
5. Tutte le strade di nuova formazione dovranno essere dotate di norma di una pista ciclabile a doppio senso di marcia, ad eccezione dei tratti di strada privi di uscita in insediamenti residenziali, purché di lunghezza non superiore a 150 m.
6. Tutte le nuove strade dovranno essere dotate di almeno un marciapiede.
7. Le nuove strade dovranno avere l'impianto per l'illuminazione notturna.
8. Il Comune può derogare in casi particolari e in particolare nel caso di collegamenti con strade preesistenti.

### **Art. 70 – Barriere acustiche (antirumore)**

---

1. Qualora necessarie e laddove lo spazio lo permetta, le barriere antirumore dovranno obbligatoriamente essere realizzate con rilevati in terra sottoposti a rinverdimento con specie vegetali di diverso sviluppo.
2. In caso di impossibilità, si dovrà optare per manufatti in legno, calcestruzzo o altro materiale, sempre opportunamente rinverditati.
3. Sono ammesse barriere artificiali quando lo spazio disponibile non consente le tipologie di cui ai commi precedenti, purché correttamente inserite nel contesto (ambientale, paesaggistico, storico, ecc.).
4. Le barriere antirumore non possono, in ogni caso, essere più alte di m 3,00.

### **Art. 71 – Parcheggi pubblici e di uso pubblico**

---

1. Salvo più restrittive disposizioni di legge, la superficie dei parcheggi pubblici e di uso pubblico è data dalla somma:
  - a) delle superfici degli stalli di sosta;
  - b) delle superfici delle aree di manovra, purché effettivamente funzionali allo scopo.

Sono sempre escluse le sedi viarie.
2. Nei parcheggi delle zone produttive e ad esse assimilabili dovranno essere previsti degli stalli di sosta anche per gli autotreni e gli autoarticolati in numero adeguato.
3. Ai fini del comma 1 lettera a), le dimensioni degli stalli di sosta sono le seguenti:

- a) per le autovetture: m 5,00 x 2,50 se disposti "a pettine"; m 5,50 x 3,00 se disposti nel senso longitudinale della strada;
  - b) per gli autotreni e gli autoarticolati: m 15,00 x 3,50.
4. I parcheggi pubblici e di uso pubblico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 503/1996 e al D.M. 236/1989 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
  5. Tutti i parcheggi pubblici e di uso pubblico dovranno essere dotati di segnaletica orizzontale e verticale, ivi compresa la segnaletica che evidenzia che trattasi di parcheggio pubblico e che individui i posti auto riservati alle persone con impedita o ridotta capacità motoria.  
Le aree adibite a parcheggio dovranno essere convenientemente sistemate e pavimentate, con i criteri stabiliti dal Comune. Le pavimentazioni dovranno comunque essere altamente permeabili all'acqua piovana e almeno gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con masselli di calcestruzzo drenanti.
  6. Nei parcheggi le cui dimensioni lo consentano deve essere prevista la messa a dimora di alberi d'alto fusto, con chioma ampia e a foglia caduca, per l'ombreggiamento nel periodo estivo.
  7. Qualora i parcheggi pubblici o di uso pubblico siano realizzati all'interno di un fabbricato, la relativa corsia di manovra dovrà avere una larghezza non inferiore a m 5,50.

#### **Art. 72 – Verde pubblico attrezzato**

1. Rientrano nella nozione di "verde pubblico attrezzato" i giardini e le aree gioco per i bambini, ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero.
2. Le aree di verde pubblico attrezzate devono essere accessibili alle esigenze di chiunque e, quindi, realizzate nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 503/1996 e al D.M. 236/1989 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
3. In relazione alla loro estensione dette aree devono:
  - a) avere uno o più accessi in corrispondenza dei percorsi pedonali e/o ciclabili, ed essere in prossimità di un parcheggio dal quale siano raggiungibili in tutta sicurezza;
  - b) essere dotate di una o più aree per la sosta, protette in parte da alberi con chioma ampia e a foglia caduca, o da strutture per l'ombreggiamento nel periodo estivo (pensiline, pergolati, gazebo).
4. Tutte le aree di verde pubblico devono essere fornite di elementi di arredo facilmente fruibili (rastrelliere per biciclette, panchine, cestini porta rifiuti, fontanelle, ecc.).
5. In dette aree devono essere obbligatoriamente installati dei giochi per i bambini (*play center*, giostrine, altalene, scivoli, dondoli, ecc.), in numero adeguato alle dimensioni delle aree stesse e, comunque, alle esigenze di una utenza ampliata. In prossimità dei giochi devono essere predisposte delle opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane e prevenire la formazione di buche e pozzanghere.
6. Qualora la loro estensione lo consenta, le aree di verde pubblico potranno essere dotate di attrezzature ginnico-sportivo quali, ad esempio, il "percorso vita".
7. Tutti gli arredi e le attrezzature di cui ai commi precedenti dovranno essere di ottima fattura e realizzati con materiali di qualità che ne prevenano l'invecchiamento ed il

degrado.

8. Nelle aree di verde pubblico devono essere messi a dimora alberi e cespugli tipici della flora locale.
9. Le norme di cui al presente articolo si applicano anche alle aree verdi delle nuove lottizzazioni e a quelle comunque previste per gli interventi urbanistico / edilizi.  
Le modalità di realizzazione e l'obbligo di inserimento di arredi dovranno essere concordati con la P.A. comunale.
10. Le aree di verde attrezzato di cui al comma 10 dovranno costituire degli spazi significativi e fruibili; ne è pertanto vietata la frammentazione e la collocazione marginale rispetto all'insediamento e, in ogni caso, non potranno essere costituite da aree non effettivamente fruibili dalla collettività.

### ***Art. 73 – Video sorveglianza***

---

1. Di norma tutte le aree e gli spazi pubblici di nuova formazione derivanti da un PUA (nel caso sia espressamente richiesto dalla PA in sede di piano attuativo) devono essere dotati di un impianto di videosorveglianza compatibile con il sistema di videosorveglianza comunale.

## TITOLO VII - CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE EDILIZIE

### Capo I – Ambienti Interni

#### **Art. 74 – Requisiti degli alloggi**

---

1. Ogni alloggio deve essere idoneo per lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare ed i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili dall'interno dell'alloggio stesso.
2. In base alla permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) locali di abitazione: soggiorno, pranzo, cucina, camere da letto;
  - b) locali accessori: bagni e servizi igienici, lavanderia, guardaroba, corridoi, depositi, ripostigli, magazzini, ecc.;
  - c) locali di servizio: centrali termiche, garage, soffitte, ecc.
3. Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano, salve diverse specifiche regolamentazioni, anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori condotti dai soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi di abitazione.
4. Nessun locale di abitazione così come definito come al comma 2 può essere posto in tutto o in parte al di sotto del piano di campagna.
5. Gli ingressi principali alle abitazioni non possono essere, anche solo in parte, interrati.

#### **Art. 75 – Altezze dei locali.**

---

1. I locali degli alloggi dovranno avere le seguenti altezze utili minime, intese come altezze medie:
  - a) locali di abitazione: m 2,70;
  - b) locali accessori: m 2,40;
  - c) locali di servizio: m 2,20.
2. In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80.
3. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività di uso collettivo (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, bar, ristoranti, banche, ecc.) dovranno avere un'altezza utile minima di m 3,00.  
 Per locali adibiti all'artigianato di servizio, uffici professionali privati o simili, della superficie lorda non superiore a 150 mq., è ammessa un'altezza utile minima di m.2,70. Sono fatte salve le altezze minime di mt. 2,70 sui fabbricati preesistenti alla data di adozione del 1° P.I..
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione che non comportino il rifacimento delle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei locali per vincoli oggettivi (vincoli derivanti dalle norme di cui al D.Lgs. 42/2004, dal P.R.C. e diritti di terzi), è consentito conservare le altezze preesistenti, anche se inferiori alle altezze utili di cui sopra.

#### **Art. 76 – Superfici dei locali e degli alloggi.**

---

1. I locali di abitazione e gli accessori dovranno avere i requisiti igienico-sanitari minimi stabiliti dal D.M. Sanità 5.7.1975.

2. In ogni caso tutti gli alloggi dovranno essere dotati almeno dei seguenti locali aventi le dimensioni minime nette a fianco indicate:
  - a) zona giorno: soggiorno / cucina mq 20;
  - b) zona notte: camera da letto mq 14;
  - c) bagno mq 3,50;
  - d) ripostiglio mq 3.
3. La superficie netta complessiva di ciascun alloggio non potrà comunque essere inferiore a mq 45.
4. Gli alloggi della superficie minima di cui al comma 3, e comunque quelli con una sola camera, non potranno essere più del 20% (eventualmente arrotondati all'unità superiore) degli alloggi costituenti l'edificio.
5. Tutti gli alloggi dovranno essere dotati di un garage o di un box per auto o quanto meno di un posto auto coperto.
6. Le norme del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo che le dimensioni dell'edificio da ristrutturare non lo consentano.

#### **Art. 77 – Soppalchi**

---

1. Il soppalco è una superficie calpestabile realizzata completamente all'interno di un locale di abitazione.
2. La realizzazione di soppalchi è ammessa purché:
  - a) la superficie sia contenuta entro il 33% della superficie del locale nel quale è inserito;
  - b) siano completamente aperti, salva la realizzazione del parapetto per la protezione contro il rischio di cadute;
  - c) l'altezza utile media non sia inferiore a m 2,00;
  - d) l'altezza nel punto più basso, in caso di solaio non orizzontale, non sia inferiore a m 1,80;
  - l'altezza dello spazio sottostante il soppalco non sia inferiore a m 2,40.
  - l'altezza media del locale su cui viene ricavato il soppalco non potrà essere inferiore a mt. 4,40;
  - la proiezione del soppalco ricada esclusivamente nel locale in cui è inserito.

#### **Art. 78 – Cucine.**

---

1. Le cucine devono essere dotate di superficie finestrata apribile.
2. Qualora non sia previsto un autonomo locale cucina, nel progetto deve essere individuato lo spazio cottura all'interno del soggiorno.
3. Qualora privo di finestra, l'eventuale spazio cottura presente nel soggiorno deve essere ampiamente aperto verso lo stesso.
4. Le cucine e gli spazi cottura devono:
  - a) essere ventilati naturalmente per mezzo di un foro della superficie di almeno 100 cmq, al fine di favorire la combustione ed assicurare al locale la sufficiente quantità di ossigeno;
  - b) essere dotati di un sistema di aspirazione e di una condotta per l'evacuazione di fumi, vapori e condense.



**Art. 79 – Bagni e servizi igienici.**

---

1. Ogni alloggio deve essere dotato di un almeno un bagno:
  - a) della superficie minima di mq 3,50 (larghezza minima m 1,50), dotato di vaso wc, bidet, lavabo e doccia o vasca da bagno;
  - b) illuminato e aerato dall'esterno mediante una finestra della dimensione minima di 0,80 mq.
2. Gli eventuali altri bagni e/o servizi igienici devono avere una superficie minima di mq 2,50.
3. Fatto salvo quanto prescritto al comma 1 (secondo alinea), tutti i bagni ed i servizi igienici non illuminati e aerati dall'esterno devono essere dotati di ventilazione forzata.
4. I bagni ed i servizi igienici:
  - a) devono essere completamente separati dagli altri locali mediante pareti fisse;
  - b) devono avere l'accesso da un corridoio o da un disimpegno e non possono comunicare direttamente con la cucina ed il soggiorno, se non provvisti di idoneo locale antibagno; per i bagni / servizi igienici oltre il primo è consentito l'accesso dalle singole camere da letto.

**Art. 80 – Scale.**

---

1. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di m 1,20.
2. Tutte le altre scale devono avere una larghezza minima di m 1,00.
3. Sono ammesse scale con pedate non rettangolari e scale a chiocciola, circolari in genere e curvilinee, nel rispetto delle disposizioni vigenti.
4. Tutte le scale devono avere le caratteristiche di cui al D.M. 236/89, salvo il rispetto di eventuali norme regionali più restrittive.
5. Le scale di cui al comma 1 devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano; potrà tuttavia essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere almeno pari a 0,50 mq per piano servito.

**Art. 81 – Parapetti e protezioni – Sicurezza dei lavori di manutenzione in quota.**

---

1. Le ringhiere e i parapetti di poggiali, terrazze, scale e, in generale, tutte le protezioni contro le cadute nel vuoto devono avere un'altezza minima di m 1,00, essere prive di elementi aguzzi o taglienti, non attraversabili da una sfera del diametro di cm 10 e realizzate in modo da non consentirne la scalata.
2. Non si considerano scalabili i parapetti costituiti da ritti disposti orizzontalmente (o da griglie a maglia maggiore di 5x5 cm) che siano inclinati verso l'interno di 10° rispetto alla verticale e che abbiano un corrimano il cui asse sia ulteriormente spostato verso l'interno di 10 cm. In assenza di dette caratteristiche, lo spazio tra i ritti disposti orizzontalmente deve essere contenuto in 2 cm.
3. I parapetti possono essere costituiti anche da uno zoccolo nella parte inferiore, purché la parte superiore sia costituita da ritti disposti orizzontalmente (o da griglie), aventi le caratteristiche di cui al comma 2 e montati, verso il lato da proteggere, "a filo" dello zoccolo.

**Sicurezza dei lavori di manutenzione in quota (art.79-bis L.R. 61/1985).**

Si richiamano le disposizioni di cui all'art.79 bis della L.R. n.61 /1985 s.m.i..

**Art. 82 – Confort acustico.**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire la protezione dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici dal rumore devono essere verificati per quanto concerne i rumori:
  - a) provenienti dall'ambiente esterno;
  - b) trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) da calpestio;
  - d) provocati da impianti ed apparecchi tecnologici presenti nell'edificio;
  - e) provocati da attività contigue.
3. Dovranno essere rispettate, al riguardo, le disposizioni vigenti in materia:
  - a) legge 447/1995;
  - b) D.P.C.M. 1.3.1991 *“Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno”*, aggiornato con D.P.C.M. 14.11.1997;
  - c) D.P.C.M. 5.12.1997 *“Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”*.
4. Ai fini del rilascio o della formazione del titolo edilizio, alle relative istanze di permesso di costruire o D.I.A. / S.C.I.A. dovranno obbligatoriamente essere allegate, ai sensi dell'art. 6 della 447/1995:
  - a) una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
    - o suole e asili nido;
    - o ospedali;
    - o case di cura e di riposo;
    - o parchi pubblici urbani ed extraurbani;
    - o nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'art. 8 comma 2 della legge 447/1995;
 [cfr. comma 3];
  - b) una autocertificazione del tecnico abilitato, sostitutiva della relazione acustica, che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento, per gli edifici adibiti a civile abitazione e assimilabili [cfr. comma 3-bis];
  - c) documentazione di previsione di impatto acustico, per nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali [cfr. comma 4].

**Art. 83 – Recupero dei sottotetti a fini abitativi [L.R. 12/1999].**

1. Il presente articolo disciplina il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998.
2. Ai fini del presente articolo, per sottotetto si intende il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
3. Il recupero dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e

morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto previsto ai successivi commi 4 e 5.

4. l'altezza utile media dei locali dovrà essere non inferiore:
  - a) a m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione;
  - b) a m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni.

L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80, per la relativa superficie utile.
5. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.
6. Le tipologie delle aperture nelle falde dovranno essere rispettose dell'edificio e del contesto storico ed ambientale nei quali si interviene.
7. Il rapporto aero illuminante, se ottenuto mediante lucernari in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
8. Sono consentiti i lucernari complanari alla falda. Gli abbaini di tipo tradizionale sono consentiti purché in numero contenuto e uniformati, anche per dimensioni, alle caratteristiche del fabbricato; in ogni caso dovranno essere arretrati di almeno m 1,50 dal filo della facciata, il colmo non dovrà superare quello del tetto e la loro larghezza dovrà essere contenuta in m 1,20 per gli edifici più datati e significativi e in m 2,00 per gli edifici più recenti o comunque senza alcun pregio.
9. Le disposizioni del presente articolo sono applicabili a tutti i sottotetti come definiti al comma 2, salvo eventuali limitazioni / restrizioni imposte dal P.I.
10. Il sottotetto non potrà mai essere recuperato quale unità abitativa autonoma, ma solo quale ampliamento di un alloggio esistente.
11. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc di sottotetto recuperato a fini abitativi. In assenza del reperimento di tali spazi è consentita la loro monetizzazione, determinata con provvedimento della Giunta Comunale.

## **Capo II - Costruzioni a destinazione non residenziale**

### **Art. 84 – Edifici e locali di uso collettivo**

---

1. Per tutti gli edifici destinati ad attività private che forniscono servizi alla persona, nonché per gli edifici pubblici o di uso collettivo, per i quali non sussistono specifiche disposizioni normative, si applicheranno per similitudine le norme esistenti.

### **Art. 85 – Insediamenti produttivi e del terziario.**

- 
1. Gli insediamenti produttivi e del terziario devono sottostare alle leggi e alle norme vigenti, nonché alle prescrizioni generali del presente regolamento edilizio.
  2. I requisiti generali degli ambienti di lavoro, i requisiti specifici dei locali destinati ad uffici ed i requisiti specifici per i locali destinati al commercio dovranno altresì essere coerenti con i "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" approvati con D.G.R.V. 1187/1997 nei casi previsti dalla Circolare.

### **Art. 86 – Edifici residenziali in territorio agricolo**

- 
1. Per gli edifici residenziali in territorio agricolo vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) La struttura nel suo insieme non deve essere eccessivamente articolata, nè deve presentare volumi aggregati in modo casuale al corpo principale.  
In generale (potranno essere derogati i progetti di rilevante impegno architettonico) non sono ammissibili volumi aggettanti (a sbalzo) dal corpo di fabbrica.  
Sono da evitarsi le aggregazioni plani volumetriche di tipologie differenti;
  - b) devono collocarsi e allinearsi in armonia con la morfologia del luogo, possibilmente secondo l'asse est / ovest;
  - c) le coperture devono essere a due falde con il colmo disposto nel senso dei lati maggiori dell'edificio;
  - d) lo sporto di gronda, comprensivo della grondaia e misurato in proiezione orizzontale, deve essere contenuto in cm 100;
  - e) la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 30% e il 50%;
  - f) la copertura deve essere in coppi di laterizio a canale o similari; è consentito l'uso della lamiera (rame, acciaio, zinco-titanio, alluminio, ecc.), particolarmente per le interpretazioni di cui al comma 2;
  - g) i comignoli devono avere forme semplici;
  - h) sono vietati i poggiosi aggettanti, mentre sono consentite le logge (esclusivamente interne);
  - i) i portici devono essere realizzati secondo le tipologie storicamente emergenti del territorio agricolo e devono avere le seguenti caratteristiche: essere all'interno dell'edificio o costituire con esso un unico corpo a pianta regolare; essere rivolti normalmente a sud o (eccezionalmente ad ovest, quando la forma e le dimensioni del lotto non consentono l'orientamento a sud); essere a "tutta altezza" rispetto al fabbricato ed avere la falda di copertura in naturale continuità della falda del fabbricato stesso, salvo che il portico sia inserito in posizione centrale e in linea rispetto alla facciata del fabbricato;
  - l) sono vietate le scale esterne di accesso ai piani superiori, sono consentite esclusivamente all'interno dei portici;
  - j) sono vietate le rampe di accesso ai piani interrati esterne all'edificio;
  - m) sono vietate le chiusure esterne tipo tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale;
  - n) le murature esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con i colori della tradizione locale; le murature a faccia vista, poco frequenti nell'edilizia rurale locale, potranno essere realizzate con mattoni veneti posti in opera secondo la tradizione;
2. Le tipologie dovranno essere quelle tipiche della tradizione rurale locale, pur interpretate in chiave contemporanea e/o alla luce delle moderne tecnologie costruttive. In detta ipotesi potranno esservi anche parti non significative di tetto piano, se ritenute coerenti nell'insieme del progetto.
  3. Nel corpo dell'edificio residenziale e/o in aderenza dello stesso non sono ammessi i locali ad uso stalla e/o ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.
  4. I nuovi edifici residenziali dovranno rispettare le distanze prescritte dal P.I. dagli allevamenti già presenti.

**Art. 87 – Edifici non residenziali in territorio agricolo.**

1. I nuovi edifici non residenziali (annessi rustici, allevamenti) in territorio agricolo dovranno essere coerenti con le tipologie tipiche della tradizione locale ed essere caratterizzati da semplicità di forme e assenza di articolazioni della sagoma e degli spazi interni; dimensioni, caratteristiche e posizionamento delle aperture (porte e finestre) dovranno essere coerenti con le loro funzioni tipiche.
2. Gli edifici di cui al comma 1 dovranno obbligatoriamente:
  - a) avere un solo piano di calpestio alla quota max di + 30 cm dal piano campagna;
3. In ogni caso:

- a) è vietata la loro costruzione con prefabbricati in cemento armato precompresso, salvo per gli allevamenti che non siano di dimensioni contenute;
  - b) è vietato qualsiasi oggetto e/o rientranza rispetto alle pareti perimetrali;
  - c) sono vietate le partiture di porte e finestre tipiche degli edifici residenziali, nonché i lucernari e gli abbaini sulle coperture;
  - d) sono vietati i sistemi di oscuramento dei fori finestra;
  - e) potranno avere un solo servizio igienico / doccia (per gli annessi rustici, della superficie massima di m 4,00). Sono fatti salvi maggiori dotazioni previste dalla normativa di settore e di igiene e sicurezza.
4. Gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di completamento dei manufatti esistenti dovranno adeguarsi, per quanto tecnicamente possibile, alle disposizioni di cui ai commi precedenti.

### ***Art. 88 – Impianti a servizio dell’agricoltura.***

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono avere i seguenti requisiti:
  - a) essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento;
  - b) il pavimento costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canali di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni;
  - c) le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile;
  - d) le porte apribili verso l'esterno.
2. Per le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi si rinvia al provvedimento adottato della Giunta Regionale ai sensi dell’art. 50 comma 1 lettera d) della L.R. 11/2004.
3. Gli allevamenti di tipo non intensivo dovranno rispettare le distanze dalle residenze e dai confini di proprietà prescritte dal P.I.
4. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasche per il contenimento dei liquami, con fondo e pareti a tenuta e possedere una capacità adeguata per stoccare le deiezioni per tutto il tempo durante il quale, per ragioni agronomiche ed ambientali, non è possibile il loro spargimento sui terreni agricoli.
5. Le vasche per l’accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate in ottemperanza alle disposizioni del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.
6. I cortili e le aie annessi alle abitazioni devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Le concimaie e le vasche di accumulo dei liquami dovranno essere situate ad una distanza non minore di 25 mt. dalle abitazioni.

### ***Capo III – Requisiti per il comfort ambientale***

#### ***Art. 89 – Qualità dell’aria***

1. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, in riferimento anche alle eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e all’inquinamento atmosferico del contesto, non

- possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
2. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio-ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
  3. L'opera deve essere progettata e costruita in modo tale da non pregiudicare l'igiene o la salute di chi la occupa o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
    - a. sviluppo di gas tossici;
    - b. presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
    - c. emissione di radiazioni pericolose;
    - d. inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
    - e. difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
    - f. formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
  4. La verifica dei requisiti di cui al presente articolo si intende soddisfatta se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'impiego dei singoli materiali da costruzione.
  5. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione, e, in particolare, nei Comuni individuati con deliberazione di Giunta Regionale n. 79 del 18 gennaio 2002, nell'intento di dare attuazione alla raccomandazione n. 143 del 21 febbraio 1990 della Commissione Europea "Sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi", dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti di 200 Bq (Becquerel) imposti dalla Comunità Europea.
  6. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

### **Art. 90 – Ventilazione**

1. Per soddisfare le esigenze di benessere termo igrometrico è necessario controllare la ventilazione degli spazi chiusi, dato che all'interno degli spazi la presenza delle persone concorre all'equilibrio omeostatico necessario dell'uomo.
2. Negli spazi chiusi si attua la ventilazione per:
  - assicurare adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, controllare il grado di umidità relativa e contenere gli effetti indesiderati della condensa del vapore;
  - raggiungere un adeguato benessere igrotermico estivo;
  - ottenere un adeguato ricambio d'aria, evitando la formazione e l'insediamento di colonie microbiche o la presenza di altre impurità dell'aria e di gas nocivi, e assicurare condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
  - garantire nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione la corretta portata d'aria richiesta dalla combustione.
3. Le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio contribuiscono in modo rilevante al raggiungimento dell'obiettivo preposto.
4. I ricambi d'aria si distinguono in:
  - continui, se garantiti attraverso la permeabilità degli infissi e attraverso le prese d'aria esterne;
  - discontinui, se ottenuti tramite il controllo da parte dell'utente, ad esempio,

mediante l'apertura delle finestre, oppure con ventilazione meccanica comandata dall'utente.

5. Occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica quando la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescono a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti.
6. Il ricambio d'aria orario si misura in "n" [ $m^3/hm^3$ ], e rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un ora all'interno dello spazio ed il volume dello spazio medesimo.
7. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
8. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento.
9. Negli ambienti, salvo quelli in cui l'attività ivi esercitata necessita di particolari esigenze tecniche, i ricambi d'aria devono essere ottenuti mediante l'apertura dei serramenti.
10. Negli ambienti deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
11. I locali commerciali nei quali non sia possibile garantire un'adeguata ventilazione naturale e rientranti nelle tipologie previste dalla Circ. Reg. 13/97 potranno essere dotati di impianti di ricambio d'aria con le caratteristiche indicate dalla stessa..
12. Il bagno principale delle abitazioni deve essere dotato di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.
13. I bagni ciechi devono essere serviti di idonea canna di ventilazione e l'aerazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione intermittente.
14. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero naturale.

#### ***Art. 91 – Installazione di apparecchi a combustione***

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq. e secondo quanto indicato dalle norme UNI - CIG.
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

#### ***Art. 92 – Condizionamento: caratteri generali degli impianti***

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee previste dalla specifica normativa.
2. La purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento
3. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
4. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura o ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
5. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.
6. I progetti degli impianti di ventilazione e/o condizionamento installati in ambienti aperti al pubblico e/o destinati all'attività lavorativa devono contenere il programma di manutenzione

ordinaria e straordinaria tale da garantire costantemente la salubrità dell'aria immessa nei locali. Il gestore dovrà annotare su un registro appositamente dedicato le operazioni di manutenzione previste dal piano. Il registro deve essere reso disponibile all'Autorità Sanitaria.

### **Art. 93 – Illuminazione artificiale**

1. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.
2. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
3. E' d'obbligo l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
4. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
5. I locali in cui è obbligatorio una illuminazione artificiale sono gli spazi e i luoghi di residenza e lavoro.
6. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.
7. E' ammessa la sola illuminazione artificiale nei seguenti spazi:
  - a. di circolazione e collegamento;
  - b. di fruizione per attività secondarie (Ripostigli, cantine, ecc.);
  - c. servizio igienico con esclusione della prima stanza da bagno nelle abitazioni;
  - d. senza permanenza o con presenza di persone solo saltuaria e temporanea;
  - e. destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative e di pubblico spettacolo che richiedono particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio delle stesse e alle specifiche normative generali;
  - f. pubblici esercizi, a condizione che vi sia almeno una sorgente di luce naturale e a condizione che siano rispettate le normative generali;
8. Per i locali di cui alle lettere a), b) e c), va assicurato un illuminamento non inferiore a 100 lux.

## **Capo IV – Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico**

### **Art. 94 – Norme, ambito di applicazione, sanzioni**

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001 e dal D. Lgs. n. 192/2005 recante "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia."

### **Art. 95 – Integrazione delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici**

1. L'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disposto dall'art. 11 del D.Lgs. 28/2011.



2. I progetti per la costruzione di nuovi edifici e per la ristrutturazione rilevante di edifici esistenti devono obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.
3. Gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento:
  - a) 20% quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b) 35% quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - c) 50% quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

All'interno dei centri storici come individuati nel P.I. (rif. perimetri tavole 3) dette soglie sono ridotte del 50%.
4. Per gli edifici pubblici le soglie di cui al precedente comma 3 sono incrementate del 10%.
5. gli obblighi di cui al comma 3 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il rinfrescamento.
6. Gli obblighi di cui ai commi precedenti non si applicano agli edifici di cui alla Parte II e all'art. 136 comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 42/2004 e a quelli specificamente individuati come tali nel P.A.T.I. o nel P.I. qualora sia dimostrato che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.
7. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:  $P = 1/K * S$ , dove  $S$  è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno (misurata in m<sup>2</sup>) e  $K$  è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:
  - a)  $K = 80$ , quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - b)  $K = 65$ , quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - c)  $K = 50$ , quando la richiesta del titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.
8. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti, gli stessi devono rispettare le caratteristiche prescrittive di cui al successivo art. 97 commi 1 e 2.
9. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai commi precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4 comma 25 del D.P.R. 59/2009 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.
10. Nei casi di cui al precedente comma 9, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successivi provvedimenti attuativi, nel rispetto della formula riportata al comma 8 dell'allegato 3 al D.Lgs. 28/2011.

11. L'inosservanza degli obblighi di cui al presente articolo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.
12. All'istanza di rilascio del titolo edilizio deve essere allegata la documentazione che comprovi l'adempimento agli obblighi di cui ai commi precedenti, corredata da una dichiarazione asseverata del progettista o di un altro tecnico abilitato.
13. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'accertamento del rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

#### **Art. 96 – Serre bioclimatiche.**

1. Sugli edifici esistenti e di nuova costruzione è consentita la realizzazione di serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, purché abbiano tutte le seguenti caratteristiche:
  - a) siano progettate in modo da integrarsi con l'edificio, valorizzandolo anche con particolare riguardo all'aspetto architettonico;
  - b) siano addossate esclusivamente alle pareti orientate a sud;
  - c) siano realizzate con struttura / serramento di tipo leggero;
  - d) siano completamente trasparenti, in vetro temperato di spessore di 5 mm;
  - e) siano dotate di dispositivi di aerazione, nonché di idonea schermatura e/o di dispositivi di protezione dall'irraggiamento solare estivo, sull'intera superficie esterna;
  - f) abbiano una profondità non superiore a m 1,50;
  - g) non limitino l'illuminazione e l'aerazione naturali dei locali.
2. Dovrà in ogni caso essere dimostrata, con gli idonei calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di energia da fonti tradizionali per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento dell'energia solare.
3. Il progetto architettonico dovrà essere completo di quanto necessario per dimostrare il rispetto delle caratteristiche di cui al comma 1 e comprovare il risparmio energetico di cui al comma 2.

#### **Art. 97 – Impianti solari termici e fotovoltaici.**

1. L'art.5 della LR 14/2009 s.m.i. consente la realizzazione di tettoie o pensiline "a terra" sulle quali alloggiare impianti ad energia solare (con limite di 6 kWp) senza che queste costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici e consentendone la realizzazione attraverso D.I.A..
2. I pannelli solari termici e fotovoltaici da installare sui tetti dovranno obbligatoriamente essere aderenti o integrati alla copertura, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente. È comunque vietata, con riguardo agli impianti solari termici, l'installazione sui tetti di serbatoi / scambiatori di calore.
3. Pensiline e tettoie non potranno avere un'altezza media maggiore di ml.2,50 dal piano pavimento sul quale vengono realizzate; la superficie massima non computabile volumetricamente non potrà essere maggiore di 10 mq. per ogni kWp di potenza dell'impianto con un massimo di 60 mq.. Per le distanze si richiama quanto riportato nell'art.52 "piccoli manufatti accessori".
4. In caso di installazione su tetto piano o su terrazza, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente, gli impianti non dovranno essere visibili dall'esterno (dalle strade e dagli spazi pubblici).
5. la disposizione di cui al comma 2 ~~4~~ non si applica agli edifici compresi nelle zone di

tipo produttivo.

6. Gli impianti fotovoltaici “a terra” sono ammessi esclusivamente all’interno delle zone a tessuto insediativo omogeneo (ZTIO) destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e servizi. Fatte salve le limitazioni di cui al precedente punto 1., la superficie coperta delle tettoie non potrà essere superiore alle aree a parcheggio (standard) prescritte dal presente P.I..

#### ***Art. 98 – Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.***

---

Per edifici di nuova costruzione non residenziali con superficie utile superiore a 500 mq o in caso di ristrutturazione edilizia totale di edifici con caratteristiche medesime, per l’ottenimento del titolo edilizio, è obbligatorio prevedere l’esecuzione o la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ad energia elettrica, conformi a quanto previsto dal Piano Nazionale Infrastrutturale (aggiornamento Decreto del Presidente del Consiglio 18 aprile 2016). Tali infrastrutture dovranno essere idonee a permettere la connessione da almeno il 5% - con arrotondamento all’unità superiore – del numero complessivo dei posti messi a disposizione (posti auto e box per auto).

La gestione delle colonnine di ricarica sarà gestita e mantenuta dal privato, anche attraverso forme convenzionate con soggetti terzi.

Le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale, così come disposto dall’art.17-sexies della Legge n°134/2012.

#### ***Art. 99 – Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore***

---

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a. interventi di manutenzione straordinaria all’impianto di riscaldamento;
  - b. rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - c. interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.
4. Il dispositivo installato sull’elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $T_r \leq 1$  min.

#### ***Art. 100 – Risparmio energetico nel periodo invernale***

---

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull’involucro edilizio, sul rendimento dell’impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. È consentito l’aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate in conformità alla D.lgs 102/2014..
3. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell’impianto di riscaldamento è fatto obbligo l’impiego di caldaie ad alto rendimento nel

caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

## Titolo VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 101 – Modifiche al regolamento edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.

### **Art. 102 – Violazioni del Regolamento e sanzioni**

1. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del DPR n° 380/2001:
  - art. 27 - vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
  - art. 28 - vigilanza su opere di amministrazioni statali
  - art. 29 - responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività
  - art. 30 - lottizzazione abusiva
  - art. 31 - interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
  - art. 32 - determinazione delle variazioni essenziali
  - art. 33 - interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità
  - art. 34 - interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire
  - art. 35 - interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato
  - art. 36 - accertamento di conformità
  - art. 37 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
  - art. 38 - interventi eseguiti in base al permesso annullato
  - art. 39 - annullamento del permesso di costruire da parte della regione
  - art. 40 - sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
  - art. 41 - demolizione di opere abusive
  - art. 42 - ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione
  - art. 43 - riscossione
  - art. 44 - sanzioni penali
  - art. 45 - norme relative all'azione penale .

### **Art. 103 – Sanzioni**

1. Salvo le sanzioni espressamente previste da disposizioni di legge, per tutte le altre violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa di € 150.

### **Art. 104 – Norme abrogate.**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il regolamento edilizio precedentemente vigente.

### **Art. 105 – Norme sopravvenute.**

1. Il presente regolamento è da intendersi automaticamente adeguato alle disposizioni legislative e regolamentari di livello superiore che dovessero successivamente entrare in vigore.

2. Nel caso la legislazione statale o regionale dovesse prevedere il recepimento di nuove norme nel regolamento edilizio comunale, le modifiche / integrazioni allo stesso entreranno in vigore nei termini previsti dallo Statuto Comunale.

**Art. 106 – Entrata in vigore.**

---

1. Il presente regolamento entrerà in vigore nei termini di cui all'art. 104 comma 5 dello Statuto Comunale.