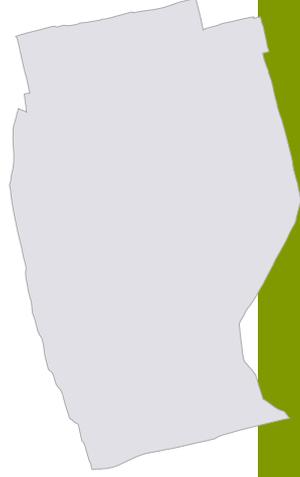


Sindaco  
dott.ssa Morena Martini

Assessore Urbanistica-Edilizia Privata  
ing. Giorgio Campagnolo

Progettista: Responsabile Ufficio Tecnico  
dott. Adriano Ferraro



## REGOLAMENTO EDILIZIO

giugno 2018



## Indice

### Titolo I Disposizioni generali

Art. 1 Contenuti del Regolamento Edilizio

Art. 2 Responsabilità

### Titolo II Definizioni

Art. 3 Definizione di quantità e parametri urbanistico-edilizi

Art. 4 Definizione degli elementi architettonici ed edilizi

Art. 5 Misurazioni delle distanze e allineamenti

Art. 6 Destinazione d'uso

### Titolo III Interventi edilizi

Art. 7 Qualificazione degli interventi

Art. 8 Opere soggette a permesso di costruire

Art. 9 Opere soggette a d.i.a./s.c.i.a.

Art. 10 Mutamento di destinazione d'uso

Art. 11 Opere interne

Art. 12 Attività edilizia libera

Art. 13 Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale

Art. 14 Opere da eseguirsi da altre amministrazioni pubbliche statali o regionali

Art. 15 Titolarità del permesso

Art. 16 Onerosità del permesso di costruire

Art. 17 Oneri di urbanizzazione

Art. 18 Costo di costruzione

Art. 19 Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione

Art. 20 Permesso di costruire gratuito

Art. 21 Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza

Art. 22 Edilizia convenzionata

Art. 23 Permesso a lottizzare - oneri di urbanizzazione

Art. 24 Evidenza del permesso di costruire e del progetto

Art. 25 Validità e Sanzioni

### Titolo IV Fasi del procedimento

Art. 26 Modalità di presentazione dei documenti

Art. 27 Documentazione

Art. 28 Avvio del procedimento

Art. 29 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire e Foglio delle Condizioni Specifiche per l'Edificazione (FoCSE)

Art. 30 Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione

Art. 31 Disciplina della d.i.a./s.c.i.a.

Art. 32 Richieste preliminari

Art. 33 Procedimenti connessi

Art. 34 Voltura

Art. 35 Determinazione delle variazioni essenziali e disposizioni in materia di tolleranze ammesse

## Titolo V Semplificazione dei procedimenti

- Art. 36 La conferenza di servizi interna
- Art. 37 Conferenza di servizi tra amministrazioni diverse
- Art. 38 Lo sportello unico
- Art. 39 Accordi procedurali

## Titolo VI L'accesso ai documenti

- Art. 40 Procedimento di accesso e rilascio di copie
- Art. 41 Trasparenza dei procedimenti

## Titolo VII Esecuzione e controllo

- Art. 42 Comunicazione inizio lavori - punti di linea e di livello
- Art. 43 Andamento dei lavori - termini inizio e ultimazione
- Art. 44 Varianti in corso d'opera
- Art. 45 Decadenza
- Art. 46 Occupazioni suolo pubblico
- Art. 47 Agibilità

## Titolo VIII Vigilanza e sanzioni

- Art. 48 Disposizioni generali
- Art. 49 Sicurezza del cantiere
- Art. 50 Annullamento
- Art. 51 Fasi del procedimento sanzionatorio

## Titolo IX Prescrizioni tecniche

- Art. 52 Parametri abitativi
- Art. 53 Ristrutturazione urbanistica

## Titolo X Requisiti delle costruzioni

- Art. 54 Qualità architettonica, qualità urbana e decoro degli edifici
- Art. 55 Disciplina del colore
- Art. 56 Spazi liberi privati
- Art. 57 Sporgenze ed aggetti
- Art. 58 Elementi costruttivi delle coperture
- Art. 59 Portici ad uso pubblico
- Art. 60 Resistenza meccanica e stabilità
- Art. 61 Sicurezza in caso d'incendio
- Art. 62 Igiene del suolo
- Art. 63 Protezione dall'umidità
- Art. 64 Deflusso acque meteoriche
- Art. 65 Deflusso acque reflue
- Art. 66 Raccolta rifiuti solidi
- Art. 67 Qualità dell'aria
- Art. 68 Ventilazione
- Art. 69 Illuminazione
- Art. 70 Confort igrometrico
- Art. 71 Confort acustico
- Art. 72 Soppalchi

- Art. 73 Scale interne ed esterne - protezioni
- Art. 74 Cortili
- Art. 75 Cavedi e pozzi luce
- Art. 76 Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino, manufatti modesti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e manufatti modesti per ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte e da affezione
- Art. 77 Accessibilità
- Art. 78 Spazi pubblici e di uso pubblico
- Art. 79 Marciapiedi e passaggi pedonali
- Art. 80 Piste ciclabili
- Art. 81 Accessi carrai - Rampe
- Art. 82 Antenne
- Art. 83 Insegne e targhe
- Art. 84 Tende
- Art. 85 Numeri civici
- Art. 86 Alberature e verde in aree private
- Art. 87 Recinzioni
- Art. 88 Sistemazioni agrarie - movimenti di terra

#### Titolo XI Prescrizioni di carattere speciale

- Art. 89 Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale
- Art. 90 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico
- Art. 91 Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi
- Art. 92 Apertura di accessi e di strade private
- Art. 93 Prescrizioni per manufatti particolari
- Art. 94 Disposizioni in materia di sostenibilità, rendimento energetico degli edifici, certificazione energetica e utilizzo di fonti rinnovabili
- Art. 95 Incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, dell'utilizzo delle fonti rinnovabili e dell'efficienza energetica negli edifici

#### Titolo XII Disposizioni transitorie e finali

- Art. 96 Disposizioni transitorie e finali
- Art. 97 Poteri di deroga

# Titolo I Disposizioni generali

## Art. 1 Contenuto e obiettivi del Regolamento Edilizio (R.E.)

1. Il R.E. è disciplinato dall'articolo 4 del DPR n. 380 del 2001.

2. Il R.E., nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali*", e nel rispetto del DPR n. 380 del 2001, nonché delle altre norme regionali, statali e comunitarie connesse all'attività di trasformazione urbanistico-edilizia, disciplina altresì:

- a) Le caratteristiche degli edifici e degli insediamenti atte a garantire la sostenibilità ambientale ed energetica e la qualità architettonica.
- b) Le modalità operative dello sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.
- c) Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi e le relative modalità di determinazione ed applicazione, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 3.
- d) Le modalità di determinazione ed applicazione delle distanze minime e dei distacchi tra edifici, dai confini, dalle strade e dagli altri elementi generatori di zone o fasce di rispetto, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 5.
- e) La definizione degli elementi architettonici, delle destinazioni d'uso, delle tipologie di intervento.
- f) Le modalità di presentazione, richiesta e rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi, nonché delle certificazioni e dei pareri di competenza comunale, ed i relativi procedimenti.
- g) Le modalità di presentazione dei progetti edilizi, degli strumenti urbanistici attuativi e dei documenti da allegare agli stessi, fermi restando gli obblighi di cui all'articolo 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*".
- h) Le modalità di determinazione e di versamento del contributo di costruzione e degli altri oneri amministrativi previsti da leggi e regolamenti per l'esercizio dell'attività urbanistico-edilizia, nonché le modalità di scomputo, di rateizzazione e di garanzia.
- i) Le modalità di esecuzione e di controllo delle opere e degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, con particolare riferimento alle varianti in corso d'opera, ai provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo, alla decadenza, trasferibilità, annullamento del titolo abilitativo agli interventi.
- j) Le modalità d'uso degli immobili, con particolare riferimento ai requisiti di agibilità e alle relative certificazioni.
- k) Le caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti, con particolare riferimento agli impianti tecnologici di pubblica utilità, al decoro degli edifici, ai parcheggi privati, agli spazi per servizi pubblici e costruzioni accessorie, alle recinzioni, agli accessi e passi carrabili, alle rampe, agli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico, alle coperture, comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie, agli indicatori stradali, agli apparecchi per i servizi collettivi, ai cartelli stradali, alle insegne pubblicitarie e ai numeri civici.
- l) Le caratteristiche e i requisiti igienico-sanitari, con particolare riferimento alle prescrizioni relative alle fognature, agli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque pluviali e delle acque reflue, alle altezze, superfici e dotazioni minime degli alloggi, ai servizi igienici, alle autorimesse, ai locali accessori e a quelli tecnici, ai piani interrati e seminterrati, ai sottotetti, agli impianti tecnologici, alle costruzioni a destinazione speciale, agli edifici e locali di uso collettivo, alle barriere architettoniche, agli stabilimenti industriali, depositi e magazzini, agli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli, agli impianti al servizio dell'agricoltura.

- m) Le caratteristiche e i requisiti per la sicurezza e la prevenzione dagli incidenti, con particolare riferimento ai pericoli di incendio e ai rischi ambientali e idraulici.
- n) Le cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori, con particolare riferimento ai rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico, alla sicurezza e funzionalità delle opere, alla stabilità del territorio.
- o) I contenuti della relazione da allegare alla richiesta del foglio delle condizioni specifiche per l'edificazione (FoCSE) di cui all'articolo 29, comma 3 ed i criteri per la verifica a campione dei progetti.

## Art. 2 Responsabilità

1. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla Legge, a carico rispettivamente dei committenti interessati ai lavori o titolari del Permesso di costruire e/o d.i.a-s.c.i.a, del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

2. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative Leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli articoli 2229 e seguenti del Codice Civile.

3. Qualora nel corso di procedimenti amministrativi non conclusi, intervengano dimissioni, revoche o sostituzioni di professionisti che risultino progettisti o direttori dei lavori delle opere, fatte salve le norme di legge e di deontologia professionale, ne dovrà essere data immediata comunicazione scritta al responsabile del procedimento da parte dei professionisti interessati indicando:

- il soggetto dimissionario e la data di decorrenza delle dimissioni;
- il soggetto sostituito e la data di decorrenza della sostituzione;
- le motivazioni delle dimissioni nei casi di cui all'art. 29 del DPR 380/2001.

## Titolo II Definizioni

### Art. 3 Definizione di quantità e parametri urbanistico-edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle leggi e delle disposizioni in materia urbanistico edilizia, nonché della disciplina degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono a quantità e parametri urbanistico-edilizi, si definiscono:

- a) *"Superficie territoriale" (St)*: la superficie dell'ambito territoriale dotato di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità territoriale, comprendente la superficie fondiaria di cui alla lettera b), le aree destinate o da destinarsi a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree stradali esistenti o di progetto, le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse e quelle sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.
- b) *"Superficie fondiaria" (Sf)*: la superficie dell'area dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità fondiaria, derivante dal rilievo topografico, al netto delle eventuali superfici destinate o da destinarsi a opere di urbanizzazione primaria e secondaria come delimitate graficamente o definite parametricamente dallo strumento urbanistico.
- c) *"Volume lordo" dell'edificio (Vl)*: ai fini dell'applicazione delle disposizioni che fanno espresso riferimento a tale parametro, il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno, di tutte le parti costruite fuori terra, con riferimento alla configurazione finale, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante alla copertura compresa, esclusi i balconi aggettanti, le tettoie, le pensiline, le terrazze e gli sporti con profondità/aggetto non superiore a 1,5 metri, oltre cui sono computati per la sola differenza. Per la determinazione del volume lordo si applicano inoltre le disposizioni di cui all'articolo 95, comma 2.
- d) *"Volume utile" dell'edificio (Vu)*: la somma dei volumi fuori terra misurati rispetto alla quota zero di riferimento (Qz) di cui al successivo comma o), calcolati al netto di murature, solai, vespai, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne alle singole unità immobiliari, logge, terrazze e balconi (di profondità/aggetto non superiore a 1,5 metri, oltre la quale sono computati per la sola differenza), sporti fino a metri 1,5, oltre cui sono computati per la sola differenza, vani per ascensori e spazi comuni nei condomini, computato con le seguenti modalità:
  - 1) per i piani fuori terra, corrisponde al prodotto delle superfici utili per le relative altezze utili;
  - 2) per i piani seminterrati, le altezze utili sono computate per la sola misura emergente rispetto alla quota zero di riferimento.

Sono esclusi:

- a. Porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico.
- b. Porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 30% della superficie coperta del fabbricato.
- c. N.1 autorimessa singola nella misura di 1,5 mq/10 mc per unità abitativa della superficie utile non superiore a mq 30,00 per unità abitativa e altezza netta interna non superiore a m 2,70 (per dimensioni superiori viene computata l'eccedenza).
- d. I sottotetti, praticabili e non praticabili, in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura sia inferiore o uguale a m 1,80.
- e. Le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati, questi ultimi con altezza non superiore a m 2,50, posti a distanza minima dal confine di m 1,50, con superficie complessiva contenuta entro il 30% della superficie coperta e comunque fino ad un massimo di 36 mq.

- f. I volumi delle parti superiori, oltre l'altezza di m. 2,70, dei locali con soffitto inclinato che abbiano altezza, sul punto massimo, non superiore a m 4,50.
- g. I vani ascensore, i volumi tecnici, i vani non accessibili, i vespai o solai aerati, i locali interrati fino ad una altezza non superiore a 0,50 m (per una altezza maggiore si calcola l'eccedenza) misurata dalla quota zero di riferimento, come indicata al successivo punto o)..
- e) "**Superficie lorda di pavimento o di piano**" (*Slp*): la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, comprensive delle murature interne ed esterne, con esclusione:
- 1) dei balconi, sporti, terrazze e logge con aggetto o profondità complessiva non superiore a 1,5 metri, oltre la quale sono computati per la sola differenza;
  - 2) dei piani interrati;
  - 3) dei portici di uso pubblico, per l'intera superficie;
  - 4) dei portici di uso privato, per una superficie massima pari al 30% della superficie coperta, oltre la quale sono computati per la sola differenza;
  - 5) delle costruzioni e dei manufatti di cui all'articolo 12, comma 2;
- f) "**Superficie utile**" (*Su*): la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge terrazze e balconi, sporti con profondità/aggieto non superiore a 1,5 metri, oltre la quale sono computati per la sola differenza, vani per ascensori e spazi comuni nei condomini.
- g) "**Indice di edificabilità territoriale**" (*It*): il volume utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq);
- h) "**Indice di edificabilità fondiaria**" (*If*): il volume utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq);
- i) "**Indice di utilizzazione territoriale**" (*Ut*): la superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq);
- j) "**Indice di utilizzazione fondiaria**" (*Uf*): la superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq);
- k) "**Superficie coperta**" (*Sc*): fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 95, comma 2, la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto, compresi i volumi aggettanti chiusi, computata con l'esclusione:
- 1) di balconi, sporti, logge, pensiline, cornicioni e gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,5 metri, oltre la quale sono computati per la sola differenza;
  - 2) delle parti di edificio non emergenti dal piano di campagna;
  - 3) delle costruzioni e dei manufatti di cui all'articolo 12, comma 2;
  - 4) degli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, comprensivi dei relativi volumi tecnici che non abbiano caratteristiche di agibilità;
- l) "**Rapporto di copertura**" (*Q*): il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- m) "**Altezza utile**" (*Hu*): l'altezza dei locali misurata da pavimento a soffitto;:
- 1) I vani vanno misurati da pavimento a soffitto.
  - 2) Nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso delle travi se l'interesse travi  $\leq$  cm 80, altrimenti all'intradosso del solaio/tavolato. Ai fini del calcolo del volume degli edifici, l'altezza va computata al netto dell'eventuale travatura non avente funzione strutturale.
  - 3) Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

- 4) Nel caso di vani dotati di controsoffitto, se qualificabile come "vano tecnico", l'altezza andrà riferita all'intradosso del controsoffitto.
  - 5) Per gli edifici esistenti, nel caso di ristrutturazioni che non interessino i solai, le misurazioni dei vani sono riferibili alle modalità vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo.
- n) "**Altezza dell'edificio**" (*H*): la differenza tra la quota massima dello stesso e la quota zero di riferimento, computata con le seguenti modalità:
- 1) sul terreno piano, è misurata sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato, qualora quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;
  - 2) sul terreno inclinato, è data dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte misurate a partire dalla quota del terreno più bassa;
  - 3) nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica, è misurata per ciascuno di essi;
  - 4) nel caso di riporti artificiali di terreno, è misurata dal piano di campagna originario;
- o) "**Quota zero di riferimento**" (*Qz*): la quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico (colmo strada), individuata con le seguenti precisazioni:
- 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
  - 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media;
- p) "**Numero dei piani**" (*Np*): il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde, determinato con le seguenti modalità:
- 1) È considerato *piano fuori terra* quello il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero di riferimento.
  - 2) È considerato *piano interrato* quello il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore alla quota zero di riferimento.
  - 3) È considerato *piano seminterrato* quello che non risponde ai requisiti di cui ai numeri 1) e 2).
  - 4) I *soppalchi* non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità spaziale.

2. La capacità insediativa teorica e il dimensionamento degli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali sono determinati, per quanto attiene alla residenza, con riferimento ai volumi utili di cui al comma 1, lettera d).

#### Art. 4 Definizione degli elementi architettonici ed edilizi

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia edilizia, nonché delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono ad elementi architettonici ed edilizi di definiscono:

- a) "**Edificio o fabbricato**": la costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi.
- b) "**Edificio o fabbricato unifamiliare**": la costruzione funzionalmente indipendente, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi, destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- c) "**Edificio esistente**": per "edificio esistente", ancorché non rappresentato nella cartografia del piano, si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici comunque esistenti e legittimi alla data di adozione del presente PI. In sede di attuazione del PI, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle

planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

- d) **"Casa di abitazione"**: ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative all'ampliamento delle case di abitazione e degli edifici esistenti in zona agricola, l'edificio o fabbricato destinato ad abitazione e costituito da una sola unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari a destinazione residenziale separate mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, purché risultato di un'aggregazione avvenuta nel corso degli anni e non per suddivisione di unità immobiliari.
- e) **"Unità immobiliare"**: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari, idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.
- f) **"Volume tecnico"**: il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge.
- g) **"Sagoma di un fabbricato"**: il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio, formato dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni verticali e orizzontali che lo delimitano, senza tenere conto delle aperture e degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, purché di profondità inferiore a 1,50 metri.
- h) **"Sedime di un fabbricato"**: l'impronta a terra della sagoma del medesimo, come definita dalla lettera g).
- i) **"Parcheggio privato"**: l'area privata o in concessione destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi. Si distingue in:
- 1) **Parcheggi privati** realizzati ai sensi dell'articolo 41 *sexies* della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "*Legge Urbanistica*", di libera commerciabilità ma gravati da vincolo di destinazione a parcheggio.
  - 2) **Parcheggi su area privata** realizzati ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 "*Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale*", di libera commerciabilità purché pertinenziali ad un'unità immobiliare sita nel medesimo comune di quella originaria.
  - 3) **Parcheggi su area pubblica** realizzati ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, non commerciabili separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
- j) **"Spazio di sosta pubblico o parcheggio pubblico"**: l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli su suolo pubblico o a destinazione pubblica compresa l'area di manovra per una percentuale non superiore al 50% dell'area complessiva, esclusi gli spazi di distribuzione e l'area di accesso; tali spazi sono da destinarsi all'uso pubblico generalizzato e non limitato ai soli utenti delle unità immobiliari in relazione alle quali è sorto l'obbligo della dotazione, ferma restando la possibilità, per l'autorità amministrativa, di regolarne l'uso al fine di garantire l'utilizzo proprio da parte della collettività, in conformità ai dettami del pubblico interesse.
- k) **"Parete finestrata"**: ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'articolo 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765*" e delle disposizioni che ad esso si richiamano, ogni parete munita di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, comprese luci, vedute, porte e finestre di ogni tipo.
- l) **"Portici"**: i portici devono avere almeno due lati aperti e un lato chiuso dal fabbricato principale, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato. La profondità

dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo esterno del muro di fondo.

- m) "*Loggia*": rientranza rispetto al fronte dell'edificio, delimitata da tre pareti verticali e due orizzontali.
- n) "*Abbaino*": potranno essere ricavati sulle falde di copertura "abbaini" per una superficie massima, calcolata in proiezione orizzontale, pari al 10% della superficie della singola falda di copertura su cui insiste l'abbaino.
- o) "*Piano sottotetto*": si definisce sottotetto, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati, in tutto o in parte, a residenza, e può comunque essere realizzato sullo stesso piano di calpestio dei vani abitabili. Nei sottotetti esistenti con altezza media fino a m. 2,20 sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso accessori alla residenza. Nella progettazione si dovrà assicurare una corretta illuminazione e aerazione dei locali. Nei sottotetti l'altezza media fino a m. 2,20, viene calcolata come la media ponderale tra il volume netto del piano sottotetto e la superficie netta dell'ultimo solaio piano. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza media, pari a m. 2,20, gli spazi emergenti la falda di copertura degli abbaini. Le falde di copertura del sottotetto non possono avere pendenza inferiore al 25% e superiore al 45% (con esclusione degli edifici esistenti in cui la ristrutturazione non intervenga sulle falde), con esclusione delle coperture piane ed a volta. Per quanto attiene il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PAT, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. n° 12 del 06/04/1999.

2. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 18 bis della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria", si intendono applicabili agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione o di ampliamento in zone urbanizzate e dotate di strade, rete dell'energia elettrica, fognature, acquedotto, parcheggi e aree a verde, con caratteristiche di lotti residuali tali da rendere non necessaria l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo ai fini dell'edificabilità.

## Art. 5 Misurazione delle distanze e allineamenti

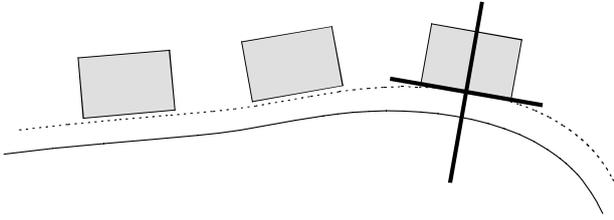
### 1. Distanze:

- q) Le "*Distanze tra costruzioni*": come definite dall'articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dal Regolamento comunale, sono misurate in senso lineare, con le seguenti modalità:
  - 1) Si applicano a tutte le superfici coperte delle costruzioni, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce.
  - 2) Non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole cornicioni, grondaie e simili, camini e canne fumarie fino a 50 cm oltre i quali si computa l'eccedenza.
- r) Le "*Distanze tra pareti e pareti finestrate antistanti*": ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate in proiezione tra pareti di edifici diversi che si fronteggiano, con le seguenti modalità:
  - 1) Sono misurate in direzione perpendicolare alle superfici delle due pareti che si fronteggiano, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
  - 2) Si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati costruiti in aderenza.
  - 3) Si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all'esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.

- 4) Si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno su pareti originariamente cieche.
- 5) Si applicano alle logge e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti o tamponamenti.
- s) Le "*Distanze tra edifici con strade interposte destinate al traffico veicolare*": ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate in proiezione tra pareti di edifici che si fronteggiano lungo la strada misurate in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.
- t) I "*Distacchi o distanze dai confini*": sono misurate radialmente in proiezione orizzontale tra i confini di proprietà e le superfici coperte definite all'articolo 3 comma 1 lettera k, in modo che ogni punto rispetti la distanza prescritta.
- u) "*Distanza dalle strade*": è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta al limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (ciglio interno del marciapiede se esistente, strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.).
- v) La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:
  - a. ai manufatti completamente interrati,
  - b. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali silos, cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.,
  - c. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
  - d. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
  - e. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza.
- g) In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del D.P.R. n. 380 del 2001 ed in conformità e con le procedure di cui alla L.R. 16 marzo 2015, n. 4, , sono consentite distanze inferiori rispetto a quelle stabilite dell'articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968 nei seguenti casi:
  - I. Nelle zone di urbanizzazione di tipo A, B e C1, qualora le minori distanze ammesse siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato e unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. n. 1444 del 1968, ferma restando la facoltà di mantenere, nelle medesime zone o ambiti, gli allineamenti e le minori distanze preesistenti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero nel caso di ampliamento o di sopraelevazione degli stessi.
  - II. In tutto il territorio comunale nelle seguenti ipotesi:
    - a) Nei casi di cui all'articolo 95, comma 5.
    - b) Nel caso di installazione di ascensori o rampe per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti, nel rispetto dei limiti e dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.
    - c) Nei casi di cui all'articolo 53.
  - III. Le minori distanze ammesse ai sensi del comma a. non possono in nessun caso risultare inferiori rispetto a quelle stabilite dal Codice Civile, salvo accordo tra confinanti e non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati dallo strumento urbanistico generale.

## 2 Allineamenti:

1. **Allineamento (A):** è il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L'allineamento è di norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa. Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



## Art. 6 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso riguarda la categoria dell'uso funzionale di un fabbricato o di una singola unità immobiliare tra quelle sotto elencate:

- a) *Residenziale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo.
- b) *Ricettiva*: di tipo alberghiero, all'aperto, extralberghiero, attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate agli usi indicati dalla Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11, "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
- c) *Direzionale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionale, comprendente le seguenti attività:
  - 1) *Professionale*: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati, e partiti, tutti di natura privata.
  - 2) *Ricreativa*: destinata a sale da ballo, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, *beauty farm* e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi da gioco, piscine, maneggi, golf, escluse le residenze a servizio delle attività medesime.
  - 3) *Sanitaria e assistenziale di natura privata*: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale.
  - 4) *Istruzione*: destinata ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata.
  - 5) *Ricerca tecnico-scientifica*: destinata ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
- d) *Commerciale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate ad attività commerciali e comprendente le seguenti attività, fermo restando quanto stabilito dalla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto":
  - 1) *Al dettaglio*: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e

bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c) e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore.

- 2) *All'ingrosso*: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
- e) *Produttiva*: attribuita alle superfici di unità immobiliari destinate allo svolgimento di attività produttive, comprendente le seguenti attività:
- 1) *Artigianale*: come definita dalla legislazione di settore, comprendente le seguenti attività:
    - a. *di Produzione*: destinata ad attività di produzione o di trasformazione di beni;
    - b. *di Servizi*: adibita ad attività di prestazione di servizi, comprese le attività connesse alla cura della persona e quelle di manutenzione dei beni di uso personale e comune.
  - 2) *Industriale*: destinata alla produzione o alla trasformazione di beni, come definita dalla legislazione di settore.
- f) *Agricola o rurale*: attribuita alle superfici di unità immobiliari funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola, comprendente le seguenti attività:
- 1) *Agricolo produttiva*: ubicata in zona agricola, destinata allo svolgimento dell'attività dell'imprenditore agricolo come definito dall'articolo 2135 del Codice Civile e come individuate, a titolo non esaustivo, nell'Atto di indirizzo previsto dall'articolo 50, lettera d), punto 3), della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.
  - 2) *Residenziale agricola*: attribuita alle superfici di unità immobiliari in zona agricola destinate ad abitazione dell'imprenditore agricolo singolo o associato, dei suoi familiari e degli addetti regolarmente occupati nell'azienda agricola, nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti, compresi gli accessori e le pertinenze alle stesse.
  - 3) *Agrituristica*: destinata ad usi agrituristici, come definiti dalla legislazione vigente.
  - 4) *di Allevamento intensivo in zona agricola*: destinata all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non connesse funzionalmente con il fondo agricolo secondo le disposizioni regionali vigenti.
- g) *di Servizi e attrezzature collettive*: attribuita alle superfici di unità immobiliari o di aree destinate a opere e impianti pubblici o di pubblico interesse.

2. I progetti degli interventi soggetti a titolo abilitativo, contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione di cui al comma 1, fatte salve le ulteriori indicazioni derivanti dall'applicazione di leggi speciali.

3. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal titolo abilitativo e in assenza o nell'indeterminatezza di questo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale.

## Titolo III Interventi edilizi

### Art. 7 Qualificazione degli interventi

1. L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge e dalle norme del PI.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, a denuncia di inizio attività o ai diversi regimi amministrativi comunque stabiliti dalle leggi vigenti.

### Art. 8 Opere soggette a permesso di costruire

1. Ai sensi del vigente quadro normativo, sono soggette a permesso di costruire:
  - a) le nuove costruzioni;
  - b) le ricostruzioni (demolizioni con ricostruzioni);
  - c) gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
  - d) le ristrutturazioni edilizie;
  - e) le ristrutturazioni urbanistiche;
  - f) le varianti in corso d'opera di cui al successivo art. 44;
  - g) le pertinenze;
  - h) le occupazioni di suolo mediante deposito permanente di materiali per esposizioni di merci a cielo libero (legnami, laterizi, automezzi, etc.);
  - i) le opere relative allo smaltimento di liquami e fanghi;
  - j) scavi per ricavo di bacini artificiali;
  - k) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, tralicci, serbatoi, concimaie, silos, etc.);
  - l) collocamento permanente di chioschi su area pubblica o privata ad uso commerciale;
  - m) tettoie ad uso deposito merci: nuova costruzione o rifacimento con caratteristiche (materiali, sagoma e colori) diverse da quelle preesistenti;
  - n) verande: nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando, così, aumento di superficie lorda di pavimento;
2. Per quanto riguarda la puntuale individuazione delle opere soggette a previo permesso di costruire, nell'ambito di tali qualificazioni di carattere generale, si fa comunque rimando alla corrispondente normativa statale e regionale in materia.
3. La qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento viene determinata all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo in ragione della trasformazione richiesta, nel rispetto delle definizioni contenute nel quadro normativo vigente.

### Art. 9 Opere soggette a d.i.a./s.c.i.a.

1. Sono realizzabili mediante d.i.a./s.c.i.a. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente art. 7, che siano conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante d.i.a./s.c.i.a. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. Nel seguente elenco, da intendersi non esaustivo, sono indicati i principali interventi assoggettati a d.i.a./s.c.i.a.:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o accessori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) modifiche agli impianti tecnologici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni o a seguito della revisione e adeguamento di impianti tecnologici esistenti;
- g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- h) accorpamento di locali o di altre unità immobiliari: unione di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra, o anche unione di due unità immobiliari con opere interne, che non alterino i volumi, la sagoma, le superfici, le forometrie esterne o le destinazioni d'uso;
- i) sistemazione aree esterne mediante asfaltatura o pavimentazione con materiali diversi, marciapiedi, etc.;
- j) camini e canne fumarie esterni: nuova costruzione o rifacimento di quelli esistenti con altri aventi caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) diverse da quelle preesistenti;
- k) canalizzazione fognaria e impianti di fognatura esterni: nuova costruzione o rifacimento di quelli esistenti con altri aventi caratteristiche, dimensioni e/o percorso diversi;
- l) cappottine esterne: nuova formazione o rifacimento con modifica delle caratteristiche (materiali, dimensioni e colori) preesistenti;
- m) coperture: sostituzione anche della parte strutturale senza modificazione di pendenza, imposta, materiali e tipologia costruttiva;
- n) davanzali, finestre e balconi: sostituzione con modifica di materiali, colore e tipologia;
- o) demolizione di edifici e opere realizzati legittimamente;
- p) rifacimento totale degli intonaci esterni;
- q) rampa: nuova formazione sia interna che esterna o rifacimento modificando le caratteristiche preesistenti (dimensioni o pendenza);
- r) vano ascensore esterno: nuova costruzione esterna finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- s) veranda: sostituzione completa o nuova installazione lasciando inalterato l'uso del balcone (non demolendo il muro che dà sul balcone e quindi non aumentando la superficie del locale retrostante);
- t) vetrina negozi: nuova installazione o sostituzione con altra modificandone le caratteristiche originarie (colori o materiali);
- u) zoccolo esterno di facciata: nuova formazione o sostituzione con altro avente caratteristiche (materiali, finiture, dimensioni e colori) diverse;
- v) rifodera interna o esterna dell'edificio ai fini dell'isolamento termico, eseguita anche in muratura di tipo non portante;
- w) chiusura o apertura di porte o finestre esterne, col limite massimo di due fori ogni prospetto, purché non si produca una rilevante variazione prospettica;
- x) sostituzione o spostamento di murature verticali divisorie, con variazione del numero dei vani.

4. La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

5. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/04, n.42.

## Art. 10 Mutamento di destinazione d'uso

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni modifica dell'utilizzo di un fabbricato o di una singola unità immobiliare rispetto all'uso originario, anche se non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'attribuzione al fabbricato o all'unità immobiliare di una diversa categoria funzionale tra quelle elencate all'articolo 6.

2. Salvo diversa previsione dello strumento urbanistico, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito fermi restando, per le destinazioni di cui all'articolo 6, lettera f), i limiti e le condizioni stabilite dal Titolo V della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito previa presentazione al comune dell'asseverazione da parte di un professionista abilitato che attesti l'idoneità sismica, statica e quella igienico-sanitaria e alle norme di sicurezza dell'immobile in relazione al nuovo uso previsto. La mancata presentazione dell'asseverazione comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilità per la nuova destinazione, ai sensi dell'articolo 26 del D.P.R. n. 380 del 2001.

3. Il mutamento rilevante della destinazione d'uso, come definito al comma 1, è soggetto a permesso di costruire, a denuncia di inizio attività o a segnalazione certificata di inizio attività, ogniqualevolta sia accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie per le quali siano richiesti i rispettivi titoli abilitativi, ed è ammesso quando conforme alla disciplina urbanistica vigente e adottata.

4. Il mutamento rilevante della destinazione d'uso non accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie è ammesso, previa segnalazione certificata di inizio attività, alle seguenti condizioni:

- a) La nuova destinazione d'uso sia compatibile con la destinazione urbanistica della zona in cui l'immobile ricade e conforme alla disciplina urbanistica vigente e a quella adottata.
- b) La nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche costruttive, tipologiche e strutturali dell'immobile e con la dotazione di servizi esistente o ottenibile attraverso interventi di manutenzione ordinaria.
- c) La nuova destinazione sia conforme alla normativa in materia igienico-sanitaria e in materia di sicurezza e sia assicurato il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana.
- d) L'avente titolo dimostri che le dotazioni di aree per servizi e attrezzature di interesse generale esistenti, risultino sufficienti e adeguate alla nuova destinazione.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 45, comma 4, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, il trasferimento dell'immobile a soggetti privi del requisito di imprenditore agricolo non costituisce mutamento rilevante di destinazione d'uso ai fini della modifica della destinazione residenziale agricola, di cui all'articolo 6, lettera f), in destinazione residenziale di cui all'articolo 6, lettera a). Si applicano in questo caso le disposizioni di cui al comma 4.

6. Sono assoggettati al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero e riduzione di cui all'articolo 17 del D.P.R. n. 380 del 2001, gli interventi di cui ai commi 3 e 4 che avvengano entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori.

7. Il conguaglio previsto dal comma 6 è richiesto nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente.

8. Nei casi di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 è comunque fatto obbligo al proprietario di provvedere all'aggiornamento delle risultanze catastali.

9. Nei casi di cui ai commi 2, 3 e 4, ove ne ricorrano i presupposti, trova applicazione l'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 2001.

10. È fatto salvo quanto previsto dagli articoli 20 e 21 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, in ordine alla modifica della destinazione d'uso dei beni culturali.

#### Art. 11 Opere interne

1. Fatto salvo il disposto dei precedenti articoli, possono essere comunque eseguite opere interne senza aumento delle unità immobiliari, previo presentazione di apposita relazione asseverata, accompagnata da documentazione fotografica, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia.

2. Nel caso di interventi che possono riguardare immobili vincolati, è comunque necessario acquisire, prima dell'inizio dei lavori, il nulla osta degli enti preposti alla tutela.

#### Art. 12 Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di cui all'articolo 6, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001, secondo le modalità previste.

2. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, del D.P.R. n. 380 del 2001 e con i limiti di cui al comma 1, è altresì considerata attività edilizia libera ed eseguita, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del medesimo D.P.R. n. 380 del 2001, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, la realizzazione dei seguenti manufatti e strutture di facile asportabilità e al cui installazione non comporti trasformazione urbanistico-edilizia permanente dei luoghi e non comporti altresì volume:

- a) Le strutture e gli arredi da giardino e da terrazza, privi di copertura, comprese le tende da sole.
- b) Le strutture a servizio di pubblici esercizi del tipo "dehors", poste sullo spazio pubblico o privato per il ristoro all'aperto e annesse a locali di pubblico esercizio di somministrazione, installate per un periodo non superiore a centottanta giorni nell'anno solare.
- c) Le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere e sagre, per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole.
- d) I depositi e le esposizioni di merci e materiali a cielo libero collegati ad attività produttive, commerciali o agricole non comportanti una permanente trasformazione del suolo, né della destinazione d'uso.
- e) Le strutture temporanee di supporto al monitoraggio ambientale.

3. Nel rispetto di quanto indicato nel comma 1, non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento abilitativo comunale per la realizzazione di:

- a) opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
- c) demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
- d) demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
- e) opere di manutenzione ordinaria ed in particolare il rifacimento o la sostituzione di intonaci, tinteggiature, manti di copertura, guaine impermeabilizzanti e coibenti, comignoli, sfiati, grondaie,

- recinzioni, impianti ed accessori igienici, ecc., qualora vengano mantenute preesistente tipologia, forma, materiale e colore;
- f) nuova costruzione di impianti elettrici, di ventilazione e di riscaldamento, di idrosanitari esclusa, la realizzazione di nuovi corpi esterni per centrali;
  - g) rifacimento scale interne nello stesso vano;
  - h) apertura o chiusura porte interne; purché in entrambi i casi non se ne consegua un'alterazione dell'originaria conformazione dell'unità immobiliare;
  - i) spostamenti di tramezze che non diano luogo ad alterazione del numero dei vani e alla loro funzionalità (trasformazione da vani accessori a vani abitabili);
  - j) locali interposizioni di elementi orizzontali o verticali di consolidamento (architravi in cls, in ferro o legno);
  - k) modeste sostituzioni di elementi strutturali di copertura, di solaio o di elementi strutturali verticali, purché non generalizzate all'insieme strutturale anche per un solo vano o per una sola pertinenza dell'edificio principale;
  - l) opere di risanamento delle murature mediante il taglio al piede con l'interposizione di guaine, strati isolanti o iniezioni di resine, opere di isolamento in genere che non comportino la esecuzione di nuove murature;
  - m) opere riguardanti la sostituzione di tombini e pozzetti per la manutenzione di canalizzazioni interne alla proprietà o di pertinenza di passi carrai; le tubazioni sostituite su questi ultimi dovranno comunque, qualora fiancheggiino la via pubblica, avere dimensioni non inferiori a quelle minime previste dall'Ufficio Tecnico Comunale;
  - n) costruzione di piccoli recinti per animali domestici, con fondazione in getto o muratura a livello, stanti in legno o acciaio, recinzioni in rete metallica;
  - o) sostituzione anche generalizzata di serramenti, nel rispetto della eventuale tipologia esistente.
  - p) i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno;
  - q) la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio precedentemente assentito o comunque legittimamente iniziato;
  - r) le protezioni stagionali precarie per orti e giardini e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;
  - s) gli arredi per il giardino (pergolati, gazebo, chioschi) aventi le caratteristiche costruttive e dimensionali indicate al successivo art. 76 del presente R.E.;
  - t) i ricoveri attrezzi per la manutenzione del giardino o dell'orto (cassette di legno prefabbricate o similari) aventi le caratteristiche costruttive e dimensionali indicate al successivo art. 76 del presente R.E.;
  - u) le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
  - v) l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico.

4. Tutti gli interventi riguardanti elementi strutturali anche di modesta entità, dovranno essere eseguiti sotto la direzione/responsabilità di un professionista abilitato, che provvederà durante i lavori al rispetto della normativa vigente.

5. Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventivo permesso di costruire o d.i.a./s.c.i.a., le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

6. Le strutture e i manufatti di cui al comma 2 e 3, devono rispettare le seguenti caratteristiche e limitazioni:
- a) Devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42/2004, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, qualora assoggettati, assicurando in ogni caso l'incolumità fisica delle persone.
  - b) Non devono causare alcuna limitazione, anche temporanea, ai diritti dei terzi e in particolare:
    - 1) Devono rispettare le disposizioni di cui all'articolo 873 e seguenti del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dalle costruzioni esistenti, qualora siano idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce.
    - 2) Non devono causare diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali principali dei fabbricati esistenti, ai sensi delle norme igienico-sanitari vigenti.
    - 3) Non devono chiudere luci o vedute preesistenti ai sensi degli articoli 906 e 907 del Codice Civile.
    - 4) Qualora realizzati nelle terrazze o nelle parti comuni dei condomini, devono rispettare le relative disposizioni statali in materia.
  - c) Non devono recare pregiudizio alla circolazione stradale e devono essere posti a distanza dalle strade pubbliche e ad uso pubblico conforme alle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.

#### **Art. 13 Opere da eseguirsi a cura dell'amministrazione comunale**

1. Per le opere pubbliche dei comuni, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce l'autorizzazione o il permesso di costruire.
2. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento. In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge.

#### **Art. 14 Opere da eseguirsi da altre amministrazioni pubbliche statali o regionali**

1. Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.

#### **Art. 15 Titolarità del permesso**

1. Il permesso è rilasciato dal dirigente incaricato al proprietario degli immobili, o agli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare.
2. A tale riguardo il richiedente sottoscrive, all'atto dell'istanza, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, o comunque allega la documentazione necessaria a dimostrare il diritto alla titolarità del provvedimento abilitativo.

## Art. 16 Onerosità del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.
2. In materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire si applicano le disposizioni di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, fatto salvo quanto specificato nel presente articolo.
3. Oltre agli interventi di cui all'articolo 17, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001, il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) Per la realizzazione di incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile, funzionali alla fruibilità di edifici abitati da soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge Quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" e secondo i criteri stabiliti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi della Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".
  - b) Per le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.
  - c) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 53, comma 3.
4. Per gli interventi relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia e per quelli realizzati con tecniche dell'edilizia sostenibile, il comune prevede l'esonero totale o parziale del contributo di costruzione in misura proporzionale ai livelli di risparmio energetico e di sostenibilità energetico-ambientale indicati nel provvedimento di cui all'articolo 103, comma 4, e nelle Linee guida regionali di cui all'articolo 2, comma 2, della Legge Regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile".

## Art. 17 Oneri di urbanizzazione

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali.
2. Le tabelle parametriche sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione.
4. In caso di rateizzazione degli oneri i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dall'articolo 13 della Legge 14.01.1978 n°1.

## Art. 18 Costo di costruzione

1. Il Responsabile Ufficio Tecnico, all'atto del rilascio della concessione a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato dalla normativa regionale vigente, l'ammontare della quota di contributo pertinente alla concessione richiesta.
2. Le tabelle sono soggette ad aggiornamenti annuali da parte del competente organo regionale.

## **Art. 19 Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione**

1. L'intestatario del permesso può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
2. Il Responsabile Ufficio Tecnico, avvalendosi se del caso dell'U.T.E., deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal titolare del permesso o compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
3. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il titolare del permesso, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

## **Art. 20 Permesso di costruire gratuito**

1. Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:
  - a)- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo, delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura;
  - b)- per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria il permesso non è richiesto);
  - c)- per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% degli edifici unifamiliari;
  - d)- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni; nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - e)- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - f)- per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

## **Art. 21 Onerosità per permessi di opere ed impianti non destinati alla residenza**

1. Il permesso di costruire relativo ad attività industriali è artigianali è subordinata alla corresponsione di un contributo pari al costo delle opere di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed eventualmente gassosi, e per la sistemazione dei luoghi. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
2. Il permesso relativo a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilirsi con deliberazione consiliare.
3. Per tali tipi di obblighi si applica la disciplina transitoria di cui all'art. 18 della Legge 28.01.1977 n° 10.

## **Art. 22 Edilizia convenzionata**

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da approvarsi dall'Ente competente.
2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.
3. Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare del permesso si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.
4. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del titolare del permesso.

## **Art. 23 Permesso a lottizzare - oneri di urbanizzazione**

1. Il permesso a lottizzare viene rilasciato dal Responsabile Ufficio Tecnico dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:
  - a- l'approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
  - b- l'esecuzione della deliberazione consiliare e il decorso dei termini previsti dalla legislazione vigente;
  - c - la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa;
2. Il permesso viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Responsabile Ufficio Tecnico contenga espressa menzione a riguardo.
3. La trasmissione del progetto alla Giunta Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal Proprietario e corredata dei documenti comprovanti la proprietà.

## **Art. 24 Evidenza del permesso di costruire e del progetto**

1. Il permesso di costruire per edificare o lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Responsabile Ufficio Tecnico, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo. In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m 0,90 x 0,60 nel quale debbono essere indicati:
  - a- l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
  - b- il Progettista;
  - c- il Direttore dei Lavori;
  - d- l'Assuntore dei Lavori;
  - e- il Titolare e gli estremi del permesso di costruire.

## Art. 25 Validità e Sanzioni

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire.
3. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, su richiesta dell'interessato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata, assoggettabile a d.i.a./s.c.i.a. in funzione della natura delle opere da ultimare.

## IV Fasi del procedimento

### Art. 26 Modalità di presentazione dei documenti

1. I permessi di costruire o le denunce di inizio dell'attività, devono essere accompagnate da elaborati tecnico progettuali e adeguata documentazione amministrativa in rapporto con l'intervento trasformativo richiesto.
2. I permessi ovvero le denunce - di norma - devono essere predisposte su modelli indicati dall'ufficio e che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.

### Art. 27 Documentazione

1. I documenti da presentare in allegato alle richieste di permesso di costruire o contestualmente alle denunce di cui al precedente art. 9 devono essere piegati in formato UNI A4, e riproducibili in più copie, anche su supporti magnetici, secondo le richieste del responsabile del procedimento.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono formati da tutti gli elaborati richiesti dalle norme regionali e nazionali, ed entrano in vigore ai sensi delle norme vigenti in materia.
3. Il responsabile del procedimento, in rapporto alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento ed in particolare per l'istruttoria delle domande di trasformazione che riguardano ambiti di particolare rilevanza, può effettuare sopralluoghi di verifica e richiedere - motivatamente - ulteriori documentazioni finalizzate ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, anche quelle di natura prestazionale, contenute nelle nta e nel presente regolamento. Tuttavia, considerato che il procedimento non può essere inutilmente aggravato ai sensi di legge, qualora il progetto risulti esaurientemente rappresentato, è facoltà del responsabile prescindere dalla richiesta di alcuno dei suddetti elaborati.

### Art. 28 Avvio del procedimento

1. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, o della d.i.a./s.c.i.a., l'ufficio abilitato a riceverla, procede al suo protocollo e, parallelamente, avvia il procedimento comunicando il nominativo del tecnico responsabile, entro 10 giorni dalla data di presentazione della domanda.
2. Contestualmente l'ufficio responsabile procede ad una prima verifica della adeguatezza della documentazione allegata, al fine di consentire il più possibile l'accelerazione e la semplificazione dell'istruttoria, e ne dà notizia all'interessato.
3. La richiesta di integrazioni documentali determina la sospensione dei termini del procedimento, qualora intervenga entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

## Art. 29 Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire e Foglio delle Condizioni Specifiche per l'Edificazione (FoCSE)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di cui all'articolo 10 del D.P.R. n. 380 del 2001. La procedura per il rilascio del permesso di costruire è disciplinata dall'articolo 20 del medesimo D.P.R. n. 380 del 2001.

2. Al fine di semplificare la procedura relativa al rilascio del permesso di costruire e di conseguire uno snellimento dei tempi e dei controlli amministrativi, il soggetto legittimato può avvalersi, in alternativa alla procedura di cui al comma 1, delle disposizioni di cui al comma 3 e seguenti.

3. Chi intenda eseguire un intervento subordinato a Permesso di costruire può chiedere al responsabile dell'ufficio comunale competente o dello Sportello Unico per l'edilizia, ove costituito, il rilascio di un Foglio delle Condizioni Specifiche per l'Edificazione (FoCSE), relativo all'area o immobile oggetto di intervento, riportante tutte le indicazioni puntuali, riferite alla disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente ed adottata, da rispettare per l'attuazione dell'intervento. La richiesta è accompagnata da una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente la classificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la descrizione delle caratteristiche essenziali dello stesso, secondo le indicazioni del regolamento edilizio.

4. Il FoCSE è rilasciato entro venti giorni dalla richiesta e riporta le seguenti indicazioni minime:

- a) I parametri urbanistico-edilizi da rispettare per l'intervento, espressi nei termini specificati dallo strumento urbanistico e dal Regolamento edilizio comunali, in conformità a quanto previsto dell'articolo 3.
- b) Le destinazioni d'uso ammesse ed eventuali limiti o condizioni particolari per l'intervento, in conformità a quanto previsto dall'articolo 8.
- c) La distanza e i distacchi da rispettare, in conformità a quanto previsto dall'articolo 5, nonché i vincoli e le tutele di natura pubblica interessanti l'immobile oggetto di intervento.
- d) Gli eventuali importi unitari dovuti a titolo di contributo di costruzione e le altre eventuali somme dovute per altri oneri e diritti, con indicazione delle modalità di determinazione e di versamento degli importi complessivi.
- e) Le modalità di attuazione degli interventi.
- f) L'elenco completo della documentazione da allegare all'istanza di permesso di costruire, comprendente l'asseverazione di cui all'articolo 20, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001.
- g) L'elenco completo dei nulla-osta, autorizzazioni, pareri, dichiarazioni o altri assensi comunque denominati necessari al fine del rilascio del permesso di costruire.

5. Ai fini del rilascio del Permesso di costruire, l'istanza è accompagnata dal FoCSE e dall'asseverazione di cui all'articolo 20, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001 che comprende la dichiarazione del rispetto di tutte le indicazioni, condizioni e prescrizioni riportate nel FoCSE medesimo. L'istanza deve essere presentata entro tre mesi dal rilascio del FoCSE, trascorsi i quali lo stesso perde la propria efficacia. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali variazioni della disciplina e delle previsioni urbanistico-edilizie, ovvero del regime vincolistico, intervenuti dopo il rilascio del FoCSE.

6. Il Comune, verificata la completezza dell'istanza e della documentazione ad essa allegata in relazione ai contenuti del FoCSE, rilascia il Permesso di costruire entro venti giorni dalla sua presentazione. Qualora, prima della scadenza, sia rilevata l'incompletezza dell'istanza e dei relativi allegati, ovvero siano ravvisate incongruenze rispetto al FoCSE o comunque siano necessari chiarimenti, il Comune sospende il procedimento ed invita il richiedente ad effettuare le necessarie integrazioni o a fornire i chiarimenti richiesti entro il termine ulteriore di sessanta giorni, trascorsi i quali, in caso di mancata risposta da parte del richiedente, si applica la procedura di cui al comma 1 e i termini di legge per la conclusione del procedimento decorrono dalla scadenza di tale ultimo termine.

7. Il Comune esamina a campione le istanze e i progetti presentati ai sensi del comma 3 e seguenti, applicando le vigenti disposizioni in materia di responsabilità del progettista.

8. Il rilascio del FoCSE è subordinato al pagamento delle spese di istruttoria nella misura indicata con provvedimento comunale.

9. Il rilascio del Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è disciplinato dall'articolo 14 del D.P.R. n. 380 del 2001 e dall'articolo 5 del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni con Legge 12 luglio 2011, n. 106.

#### **Art. 30 Pubblicazione, visione al pubblico, opposizione**

1. Il permesso di costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio del comune per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio.

2. Chiunque, in qualsiasi momento, può prendere visione del permesso di costruire e relativa domanda con atti progettuali, previa istanza al Responsabile Ufficio Tecnico; restano esclusi, salvo particolari autorizzazioni, atti e relazioni di carattere interno.

3. L'estrazione di copia di domande e di provvedimenti, da rilasciarsi in forma autentica, è soggetta a particolare autorizzazione.

4. L'estrazione di copie di grafici progettuali è consentibile solo al titolare del permesso, ai soggetti allo scopo incaricati dallo stesso, a soggetti subentrati o aventi titolo; salvo particolari autorizzazioni del Responsabile Ufficio Tecnico.

5. Chiunque, ad avvenuta pubblicazione del permesso, può inoltrare opposizione al Responsabile Ufficio Tecnico, qualora nel contesto del permesso ravvisi violazione di normativa urbanistica generale o particolare o carenza di requisiti oggettivi richiesti da Leggi e Regolamenti; non possono comunque ritenersi accoglibili opposizioni basate su fatti o presunzioni di carattere esclusivamente privato, di esclusiva competenza dell'Autorità Giudiziaria.

#### **Art. 31 Disciplina della d.i.a./s.c.i.a.**

1. Sono subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e con le procedure di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", gli interventi già assoggettati a Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) ai sensi dell'articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 380 del 2001, fermo restando l'onere di acquisizione ed allegazione alla SCIA dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela nel caso di interventi su immobili interessati da vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

2. Sono realizzabili mediante denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA), in alternativa al Permesso di costruire, gli interventi di cui all'articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001, secondo le procedure di cui all'articolo 23 del medesimo decreto.

3. Il proprietario dell'immobile o che abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

4. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

## **Art. 32 Richieste preliminari**

1. Prima della presentazione della formale richiesta di permesso o autorizzazione edilizia, in particolare nell'ambito delle aree di antico impianto o per le aree di trasformazione di rilevante entità, è possibile acquisire il parere preliminare della commissione edilizia e del responsabile del procedimento sulla scorta di uno "schema preliminare" di progetto. Il richiedente dovrà presentare una "scheda tecnico-descrittiva" contenente tutte le informazioni, e comunque le più significative documentazioni progettuali necessarie per una compiuta descrizione dell'intervento da realizzare.

2. Tali schede, sottoscritte dal progettista dovranno attestare il rispetto dei principali dati geometrici.

3. L'esame da parte della Commissione edilizia di progetti preliminari, che rilevano le caratteristiche essenziali dell'intervento, dovrà essere in tal caso orientato a privilegiare la qualità architettonica ed urbanistica dell'ipotesi trasformativa proposta.

4. Il controllo formale degli adempimenti è demandato ad una fase successiva, esclusivamente burocratica e di competenza del funzionario responsabile del procedimento. La determinazione definitiva sulle richieste preliminari dovrà essere assunta dal dirigente competente entro 30 giorni dalla presentazione.

### Art. 33 Procedimenti connessi

1. Sono procedimenti connessi al rilascio del permesso di costruire o d.i.a./s.c.i.a. (limitatamente ai casi previsti dalla legge), quelli relativi a:

- a) autorizzazione paesaggistica;
- b) nulla osta Soprintendenza;
- c) autorizzazione idrogeologica;
- d) altri nulla osta di legge (Magistrato alle Acque, Genio Civile, Ferrovie dello Stato, etc.)

2. La materia è regolata dalla legislazione statale e regionale.

### Art. 34 Voltura

1. Il permesso è trasferibile al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo.

2. Il dirigente competente provvede - previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi - senza sentire la C.E..

3. Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

### Art. 35 Determinazione delle variazioni essenziali e disposizioni in materia di tolleranze ammesse

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 32 del D.P.R. 380 del 2001, configurano variazioni essenziali gli interventi:

- a) che comportino, con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee, un mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale-direzionale, produttiva o agricola; si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità;
- b) che comportino un aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'altezza superiore a 1/3, con esclusione delle variazioni che incidono solo sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative;
- c) che comportino l'alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi;
- d) che comportino una ristrutturazione urbanistica in luogo della ristrutturazione edilizia, ai sensi della normativa vigente;
- e) che comportino violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche.

2. Non costituiscono difformità dal titolo abilitativo e non sono pertanto da considerarsi violazione edilizia, le differenze in eccesso o in difetto, tra le dimensioni nominali definite dagli elaborati grafici progettuali e quelle effettive esistenti o realizzate in corso d'opera, relative ad altezze, distacchi, cubature e superfici coperte, qualora non superiori, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.

## V Semplificazione dei procedimenti

### Art. 36 La conferenza di servizi interna

1. Nel caso in cui per il rilascio del provvedimento debbano essere acquisiti pareri, nulla-osta, visti di distinte unità organizzative interne al Comune, il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi, con le modalità previste dalle norme in materia.
2. Il ricorso alla conferenza è opportuno per concertare eventuali prescrizioni e per definire contestualmente ogni valutazione tecnica sull'intervento trasformativo richiesto.
3. Le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono riportate di apposito verbale e assumono il carattere di parere, di proposta, di nulla-osta, o di provvedimento definitivo.

### Art. 37 Conferenza di servizi tra amministrazioni diverse

1. Nel caso in cui per il rilascio del provvedimento debbano essere acquisiti pareri, nulla-osta, visti di altre Autorità, il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi, con le modalità previste dalle norme in materia.
2. Il ricorso alla conferenza è opportuno per concertare eventuali prescrizioni e per definire contestualmente ogni valutazione tecnica sull'intervento trasformativo richiesto.
3. Il ricorso alla conferenza è di norma previsto nei casi in cui i tempi di conclusione dei procedimenti connessi di cui al precedente art. 34, e che vedono coinvolte le diverse amministrazioni, possano comportare il mancato rispetto dei termini previsti dal presente regolamento.
4. Le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono riportate in apposito verbale e assumono il carattere di parere, di proposta, di nulla-osta, o di provvedimento definitivo.

### Art. 38 Lo sportello unico

1. L'ufficio abilitato a ricevere le richieste di permesso di costruire e di d.i.a./s.c.i.a., gestisce in modo unitario, nel rispetto delle norme vigenti, tutti i procedimenti in materia di richieste di trasformazione del territorio, con particolare riferimento agli insediamenti produttivi.
2. L'ufficio sarà pertanto strutturato secondo moduli organizzativi che consentano una valutazione contestuale degli interventi oggetto di provvedimento abilitativo.

### Art. 39 Accordi procedurali

1. Compatibilmente con i contenuti, le direttive e gli indirizzi del vigente strumento urbanistico e nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, in accoglimento di richieste, osservazioni o proposte di intervento,

possono essere sottoscritti accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti amministrativi in materia urbanistica ed edilizia.

2. Tali accordi possono essere alternativi al rilascio dei permessi di costruire.

3. Gli accordi di programma in variante allo strumento urbanistico sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia.

## VI L'accesso ai documenti

### Art. 40 Procedimento di accesso e rilascio di copie

1. Si applicano le disposizioni in materia di accesso e rilascio di copia degli atti del procedimento, da parte chiunque ne abbia interesse, contenute in particolare nella L. n. 241/90 e successive modifiche o integrazioni, nonché le disposizioni contenute negli appositi regolamenti comunali di attuazione.

### Art. 41 Trasparenza dei procedimenti

1. L'intero iter procedimentale deve essere orientato alla massima trasparenza.
2. Il responsabile del procedimento e il dirigente competente dovranno promuovere ogni iniziativa finalizzata a garantire l'evidenza dei provvedimenti adottati.
3. A tale proposito dovrà essere periodicamente reso pubblico l'elenco delle domande pervenute e delle determinazioni definitive assunte.
4. Nei quindici giorni successivi al rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, con espressa indicazione del nominativo del titolare del permesso e del luogo interessato dall'intervento.

## VII Esecuzione e controllo

### Art. 42 Comunicazione inizio lavori - punti di linea e di livello

1. La comunicazione di inizio dei lavori, oltre a quanto disposto dagli articoli precedenti, dovrà dare atto della intervenuta acquisizione di tutti i nulla osta necessari (sismico, prevenzione incendi, ecc.) dell'avvenuto deposito del progetto dell'impianto termico e degli isolamenti.
2. L'Ufficio comunale competente può effettuare verifiche durante tutto il corso dei lavori.
3. La mancata visita del tecnico comunale non esonera il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire o autorizzazione.
4. Il richiedente è tenuto a fornire il personale ed i mezzi d'opera necessari ad indicare sotto la propria responsabilità la posizione dei confini di proprietà.

### Art. 43 Andamento lavori - termini inizio e ultimazione

1. Per la validità del permesso di costruire devono essere indicati il termine entro cui i lavori devono essere iniziati, nonché il termine entro il quale il fabbricato deve essere ultimato in modo da poter essere dichiarato abitabile o agibile.
2. I lavori dovranno essere iniziati entro il termine massimo di un anno dalla data di notifica del rilascio del permesso; l'ultimazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi, salvo che, per le caratteristiche dell'intervento, non venga richiesto ed assentito un periodo più lungo, nei casi previsti dalla legge.
3. Anche la denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

### Art. 44 Varianti in corso d'opera

1. Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della denuncia di inizio di attività, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera, di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.
2. Il rilascio del permesso di variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti.
3. La variante in corso d'opera non può modificare i termini di inizio e ultimazione dei lavori fissati nell'atto originario.
4. Il rilascio del permesso di variante può comportare il conguaglio del contributo di costruzione.

5. Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto al permesso o alla relativa istanza, ove sia stata tacitamente assentita, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la normativa urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di agibilità.

6. Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati ai sensi di legge.

#### Art. 45 Decadenza

1. Il permesso di costruire decade oltre che nei casi di mancato inizio o di mancata ultimazione entro i termini indicati nel documento, nel caso in cui entrino in vigore nuove disposizioni urbanistico-edilizie in contrasto con il permesso di costruire, sempreché i lavori non siano stati iniziati o vengano completati entro i termini indicati nel relativo documento.

2. La decadenza opera automaticamente, anche in mancanza di formale provvedimento, che ha comunque mera natura dichiarativa.

#### Art. 46 Occupazioni suolo pubblico

1. Qualora, per esigenze di cantiere o per altri giustificati motivi, si renda necessaria l'occupazione di spazio pubblico, l'interessato dovrà previamente chiedere il formale permesso comunale, sulla scorta di quanto contenuto nell'apposito regolamento.

#### Art. 47 Agibilità

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'articolo 25 del D.P.R. n. 380 del 2001. Entro sessanta giorni dalla presentazione, il Comune è tenuto a esaminare a campione le attestazioni di conformità e di agibilità previste dal comma 5 bis del citato articolo 25. Qualora, in esito a tali verifiche, siano rilevati errori, illegittimità, incompletezze o false dichiarazioni, l'amministrazione procede alla dichiarazione di inagibilità, ove sia accertata l'insussistenza delle condizioni previste dall'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 2001, fermi restando gli adempimenti previsti dalla normativa vigente per l'applicazione delle eventuali sanzioni a carico dei responsabili. Alla documentazione prescritta ai fini del rilascio del certificato di agibilità, è allegato anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) qualora previsto ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e successive modifiche e integrazioni.

2. Le opere conseguenti ad interventi edilizi per i quali è richiesto il permesso non possono essere abitate o usate senza il rilascio, da parte del dirigente competente, rispettivamente del certificato di agibilità a norma della vigente disciplina.

3. La domanda di certificato di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire e sottoscritta dal Direttore dei lavori. La domanda - di norma - deve essere accompagnata - oltre che dalla dichiarazione della data di ultimazione dei lavori - dalla seguente documentazione:

1) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, redatto da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, munito degli estremi di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;

- 2) dichiarazione del Direttore dei Lavori e del titolare del permesso, attestante la conformità delle opere eseguite al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti ed il rispetto dei requisiti prestazionali contenuti nel presente regolamento e nelle norme vigenti in materia;
- 3) il certificato di regolare esecuzione degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti;
- 4) la dichiarazione di conformità delle opere al progetto depositato, in ordine alle norme in materia di isolamento degli edifici e di risparmio energetico;
- 5) copia dell'avvenuta presentazione per l'iscrizione al Catasto Urbano dell'immobile;
- 6) copia del certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco, ove previsto dalla Legge;
- 7) copia autorizzazione allo scarico in fognatura;
- 8) dichiarazione redatta dal tecnico abilitato con la quale si attesti conformità delle opere eseguite rispetto alla legge 09/01/89, 13 e al Dpr 14/06/89, n.236, per il superamento delle barriere architettoniche;
- 9) ogni altra documentazione richiesta dalle norme vigenti in materia, in ragione delle caratteristiche dell'intervento.

4. Contestualmente al rilascio del certificato di agibilità, il dirigente competente assegna il numero civico e gli eventuali subalterni, da apporsi a spese dei proprietari.

5. Il certificato di agibilità può altresì essere richiesto e rilasciato limitatamente a porzioni di edificio autonomamente e funzionalmente utilizzabili

6. Anche nel caso di opere soggette a denuncia di inizio attività, pur non essendo oggetto di agibilità, il progettista incaricato deve emettere un certificato di collaudo, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

## VIII Vigilanza e sanzioni

### Art. 48 Disposizioni generali

1. Il permesso di costruire, nonché la denuncia di inizio di attività con gli elaborati progettuali allegati, devono essere disponibili in cantiere ed essere esibiti agli agenti e funzionari preposti al controllo.

2. In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella delle dimensioni di almeno M 1,00 x 0,50, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:

- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività;
- il progettista
- il direttore dei lavori;
- l'assuntore dei lavori, specificando se trattasi di lavori in economia;
- il progettista degli impianti, ove previsto per Legge;
- la data di inizio dei lavori.

### Art. 49 Sicurezza del cantiere

1. Il cantiere deve essere recintato in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la sicurezza dei terzi, come stabilito dal D.Lgs. n. 81 del 2008 e s.m.i. (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili).

2. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. n.81 del 2008 e s.m.i. (segnaletica di sicurezza).

3. Oltre ai documenti progettuali debbono essere tenuti nel cantiere tutti quei documenti indispensabili per permettere il controllo del rispetto della vigente normativa edilizia, antinfortunistica, igienico-sanitaria, antinquinamento, etc

4. Nel caso in cui, nel corso dei lavori, si rendesse necessario procedere ad opere di demolizione, dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta, in funzione di un eventuale riciclaggio.

5. A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti. Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.

6. L'orario di lavoro è definito dal regolamento di polizia urbana. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.

7. I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici dovranno essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.

8. Le macchine da cantiere dovranno essere tenute in perfetta efficienza e rispettare le caratteristiche tecniche previste dal costruttore per la riduzione del rumore, le pale meccaniche e gli escavatori devono

rispettare le disposizioni contenute nella normativa vigente in materia (Attuazione delle direttive 86/662/CEE in materia di limitazione del rumore prodotto dagli escavatori idraulici e a funi, apripista e pale caricatrici).

9. La gru a torre dovrà essere conforme a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia (Attuazione direttiva 87/405 CEE relativa al livello di potenza acustica ammesso delle gru a torre).

#### **Art. 50 Annullamento**

1. Il permesso di costruire non è revocabile, ma sempre annullabile per motivi di pubblico interesse.

2. Qualora l'amministrazione intenda fare uso del potere di autotutela annullando, in tutto od in parte, i permessi rivelatesi illegittimi, dovrà ottenere il preventivo parere della Commissione Edilizia e motivare, sia pur succintamente, le ragioni di pubblico interesse che supportano la decisione di annullamento, eseguendo altresì, nell'ipotesi in cui risulti che in concreto il provvedimento abbia già esplicato effetti, una comparazione fra l'interesse pubblico e l'interesse privato al mantenimento dell'atto viziato.

#### **Art. 51 Fasi del procedimento sanzionatorio**

1. Il Dirigente competente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio comunale, affinché non vengano eseguiti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti, o in assenza o in difformità dal permesso, o dalla denuncia di inizio attività.

2. In presenza di eventuali difformità o abusi, verranno avviati i conseguenti procedimenti sanzionatori, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

## IX Prescrizioni tecniche

### Art. 52 Parametri abitativi

Il presente articolo definisce i parametri edilizi ed i relativi metodi da utilizzarsi nella loro misurazione.

#### A. Parametri abitativi

1. In ogni abitazione deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto dovranno avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.
3. Ogni abitazione deve essere dotata di un locale servizio igienico di almeno mq. 4,50, finestrato con superficie apribile di almeno 0,50 mq. Non deve comunicare direttamente con locali di abitazione permanente, ma essere preceduto da un idoneo locale anti-wc, con la sola eccezione dei servizi igienici posti ad uso esclusivo delle camere.

#### B. Caratteristiche tecniche di edifici e abitazioni

1. Salva diversa normativa statale prevalente, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni **fruenti di contributo dello Stato**, ai sensi della Legge 05.08.1978 n° 457, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza virtuale non superiore a mt. 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
  - b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve le inferiori altezze previste dal successivo articolo, non superiori a metri 2,70 per gli ambienti e, per i vani accessori non inferiore a mt. 2,40.
2. Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici sono consentite :
  - a) L'installazione nelle abitazioni di servizi igienici (salvo quanto indicato al comma 3 del punto A. e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 1975 n° 166;
  - b) altezze nette degli ambienti abitativi e nei vani accessori delle abitazioni misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste al successivo articolo, non inferiori a mt. 2,70, per gli ambienti abitativi, e mt. 2,40 per i vani accessori.
3. Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### C. Locali abitabili

1. Sono considerati locali di abitazione permanente, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze ecc.).
2. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc..
3. I locali di abitazione permanente debbono avere:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 8,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;
  - b) altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,70, salvo che per gli alloggi preesistenti ;

c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale, salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali tale rapporto potrà abbassarsi fino a 1/10.

Sono ammesse deroghe al presente comma, previo parere dell'ente competente in materia ed in particolari casi di edifici non ultimati e/o allo stato grezzo.

4. Per i piani terra adibiti ad attività commerciali e artigianali di servizio, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 salvo che per gli edifici preesistenti aventi medesima destinazione o vincolati architettonicamente;

5. Per i locali alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 50 % della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,00.

#### D. Locali accessori (Iac).

1. Sono gli spazi complementari di servizio e di transito di un manufatto edilizio, quali:

- servizi igienici e bagni;
- vani scala, corridoi, guardaroba e disimpegni;
- magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
- garages di solo posteggio;
- salette per macchinari non presidiati.

2. I locali accessori debbono avere altezza interna media utile non inferiore a ml. 2,40, salvo che per i locali preesistenti e di servizio quali garages, magazzini, ripostigli, depositi, w.c., etc., che potranno avere altezza non inferiore a ml 2,20.

#### E. Locali praticabili (Ip).

1. Sono costituiti dai locali solitamente posti nei sottotetti, con copertura inclinata, aventi le seguenti dimensioni:

- H media minore di m. 2,20;
- I locali praticabili non concorrono alla formazione di volume urbanistico e sono esclusi dall'applicazione degli oneri concessori.
- Tali locali potranno avere superficie illuminante in misura non superiore a 1/15 di quella del pavimento, con un massimo di mq. 1,00 per ogni apertura.

#### F. Locali agibili (Iag).

1. Sono locali ad uso speciale che richiedono la verifica degli standard prestazionali anche diversi da quelli abitabili secondo normative specifiche, quali negozi, laboratori, vani tecnici (cabine elettriche, etc.), strutture cimiteriali, ecc.

#### G. Sottotetti (stt).

1. I sottotetti, per essere adibiti ad abitazione, devono rispettare le caratteristiche previste per i locali abitabili sopra elencate, essere opportunamente isolati termicamente ed avere le seguenti altezze interne:

- a) H media non inferiore a mt. 2,70, per locali abitabili;
- b) H media non inferiore a mt. 2,40, per locali accessori;
- c) H media minore di mt 2,20, per i locali praticabili.

2. Nei casi a) e b), l'altezza minima dovrà essere maggiore o uguale a mt. 1,80.

3. La realizzazione ed il recupero dei sottotetti deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei volumi di progetto o da ristrutturare.

4. È favorito in tutte le parti del territorio comunale, ai sensi di legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, fermi restando i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di mt 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di mt 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media ponderale sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi mt 1,80 per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

5. Per gli edifici vincolati deve essere acquisito il prescritto nulla osta della Soprintendenza o degli enti preposti alla tutela.

6. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo o di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto dei criteri compositivi contenuti nel presente regolamento. Le aperture nelle falde non devono pregiudicare gli aspetti paesistici, monumentali ed ambientali tutelati dal vigente strumento urbanistico. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457. Devono essere garantite le condizioni di abitabilità in relazione alla protezione dagli agenti atmosferici e dall'irraggiamento solare con una coibentazione adeguata del tetto, ai sensi della normativa vigente in materia (L. 10/91, DPR 412/93, DM 26.06.2009 e s.m.i.).

7. Gli interventi previsti dal comma precedente sono quindi soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.

#### H. Locali con specifiche destinazioni non residenziali

1. I locali adibiti ad attività lavorative in genere sono così classificati:

- a): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali:
  - laboratori e locali adibiti ad attività lavorative;
  - negozi, pubblici esercizi, refettori - palestre private;
  - uffici di interesse pubblico (banche).
- b): locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private di cui al precedente punto C., quali:
  - uffici e studi privati, ambulatori e camere di medicazione;
  - sale di lettura;
  - camere da letto per alberghi e similari;
  - botteghe per attività artigianali di servizio quali parrucchieri, estetisti, ecc..
- c): locali nei quali la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali:
  - servizi igienici, docce e spogliatoi;
  - ripostigli e disimpegni, magazzini e depositi, archivi.

#### I. Caratteristiche dimensionali dei fabbricati e dei locali con destinazione non residenziale.

1. L'altezza minima interna dei locali di cui al precedente punto H. è così stabilita:

- per i locali di tipo a), altezza minima ml 3,00;
- per i locali di tipo b), altezza minima ml 2,70;
- per i locali di tipo c), altezza minima ml 2,40.

2. Altezze diverse sono possibili, su conforme parere dell'A.S.L., per i locali già destinati ad attività lavorative e costruiti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

3. La superficie minima dei locali non residenziali è così stabilita:

- a) per i locali di tipo a) e b) (salvo le camere da letto degli alberghi, disciplinate da specifica normativa): m<sup>2</sup> 9,00;
- b) per gli spogliatoi: m<sup>2</sup> 1,20 per addetto con una superficie utile minima di m<sup>2</sup> 6,00;
- c) per i servizi igienici: m<sup>2</sup> 2,00;
- d) per le docce: m<sup>2</sup> 1,00.

4. Il locali di tipo a) devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/20 della superficie del locale; quelli di tipo b) pari ad almeno 1/8 e c) pari ad almeno 1/30, così come i magazzini ed i depositi. Nei locali di tipo a) e b) almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere a parete. Valgono comunque le disposizioni più restrittive contenute nelle circolari regionali in materia.

#### L. Caratteristiche dei servizi nei luoghi di lavoro.

1. Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico.
2. I supermercati devono disporre inoltre di almeno un servizio igienico per i clienti; deve essere garantito almeno un servizio igienico ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti.
3. I servizi nei luoghi di lavoro devono essere tamponati a tutta altezza e dotati di:
  - gabinetto con turca e acqua corrente;
  - antigabinetto con lavandino e acqua potabile.
4. Tali servizi devono avere pavimento e pareti rivestiti fino a ml 2 di altezza, in materiale impermeabile e facilmente lavabile.
5. Va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno, della superficie di almeno  $m^2$  0,40, o comunque assicurando un rapporto superficie apribile finestra/pavimento di 1/15. In alternativa è ammessa la ventilazione artificiale che assicuri almeno 20 ricambi/ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata con l'accensione della luce, per almeno 3 minuti successivi all'uscita del servizio.
6. I servizi igienici devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato. Ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) deve essere assicurato un lavandino; ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti deve essere assicurata almeno una doccia

#### M. Locali interrati e seminterrati non residenziali.

1. I locali interrati o seminterrati non possono essere destinati ad ambienti di lavoro di tipo C1 o C2, salvo che non sussistano le seguenti condizioni e vengano adeguatamente documentati i requisiti tecnici contenuti nel presente articolo.
2. Per i locali interrati:
  - a) i muri perimetrali esterni, su almeno un lato lungo e un lato breve del locale, devono essere resi liberi dal terreno circostante tramite sbancamento, la cui larghezza sia maggiore della quota interna dei locali e la cui profondità sia almeno di cm 15 al di sotto del pavimento del locale stesso, in modo che vi possano sfociare i fori di aerazione del vespaio. È ammessa la possibilità di realizzare una scarpata con inclinazione non superiore a 45°; in tal caso la distanza minima tra muro perimetrale e inizio della scarpata deve essere di almeno ml 1,50. I restanti muri perimetrali, a contatto con il terreno, devono essere protetti contro l'umidità.
  - b) l'altezza minima interna netta deve rispettare quanto disposto dal precedente punto I.;
  - c) l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta devono risultare rispettivamente di 1/10 e 1/20 della superficie lorda di pavimento, ed essere uniformemente distribuita. Nel computo delle superfici di aeroilluminazione possono essere considerate le aperture su bocche di lupo per la superficie inferiore tra quella della finestra e quella della bocca di lupo corrispondente;
  - d) l'attività lavorativa non deve comportare lavorazioni nocive e non deve esporre i lavoratori a temperature eccessive, nel rispetto delle norme in materia (D.P.R. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni);
  - e) il pavimento deve essere separato dal suolo mediante un piano sottostante o mediante un vespaio ventilato di altezza non superiore a ml 0,50, o tavellonato con intercapedine non inferiore a ml 0,10; la linea di falda deve essere ad almeno ml 2,00 dal pavimento;
  - f) qualora il terreno circostante sia inclinato (almeno del 20%), e di tipo roccioso o compatto, lo sbancamento potrà essere a parete verticale, con larghezza di ml 1,50, a condizione che i muri dei fabbricati prospicienti lo sbancamento siano doppi con intercapedine, e che sia previsto un efficace sistema di smaltimento delle acque piovane sul fondo dello sbancamento medesimo.

3. Per i locali seminterrati :

- a) i muri perimetrali esterni, su almeno un lato lungo e un lato breve del locale, devono essere separate dal terrapieno mediante una intercapedine ventilata tra fabbricato e sbancamento, di luce libera di almeno ml 1,50, calcolati tra paramento esterno del seminterrato e muro di sostegno del terrapieno, e profonda almeno cm 15 al di sotto del pavimento del seminterrato stesso. I muri perimetrali a contatto con il terreno devono essere protetti, mediante adatti materiali, contro l'umidità;
- b) l'altezza minima interna netta deve rispettare quanto disposto dal precedente punto I.;
- c) l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta devono risultare rispettivamente di 1/10 e 1/20 della superficie lorda di pavimento, ed essere uniformemente distribuita. Nel computo delle superfici di aeroilluminazione possono essere considerate le aperture su bocche di lupo per la superficie inferiore tra quella della finestra e quella della bocca di lupo corrispondente;
- d) l'attività lavorativa non deve comportare lavorazioni nocive e non deve esporre i lavoratori a temperature eccessive, nel rispetto delle norme in materia (D.P.R. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni);
- e) il pavimento deve essere separato dal suolo mediante un piano sottostante o mediante un vespaio ventilato di altezza non superiore a ml 0,50, o tavellonato con intercapedine non inferiore a ml 0,10; la linea di falda deve essere ad almeno ml 2,00 dal pavimento;
- f) qualora il terreno circostante sia inclinato (almeno del 20%), e di tipo roccioso o compatto, e per almeno la metà del perimetro i muri risultino assimilabili a quelli fuori terra, in alternativa all'intercapedine prescritta per i locali interrati, possono essere realizzati muri doppi con intercapedine, isolati verso l'esterno con materiale impermeabile.

**N. Edifici e locali ad uso collettivo**

1. Fatte salve le norme nazionali e regionali vigenti in materia, negli edifici ad uso collettivo destinati a sale riunioni, palestre, locali di spettacolo, luoghi di culto, ecc.:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato un ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, non inferiore a 20 mc/h per persona.

2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, comunità, convento:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

**Art. 53 Ristrutturazione edilizia**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifiche del volume di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380 del 2001, realizzati anche mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, il contributo per il rilascio del permesso di costruire è determinato secondo quanto previsto dall'articolo 16, comma 10, del D.P.R. medesimo con riferimento al volume ricostruito e secondo quanto previsto dal comma 9 del medesimo articolo per la sola parte relativa all'eventuale ampliamento, fermo restando l'esonero previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera b) del citato D.P.R..

2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati all'interno della sagoma esistente, possono essere mantenute le distanze preesistenti anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

3. La ristrutturazione edilizia finalizzata alla suddivisione di unità immobiliari ad uso residenziale per documentate esigenze familiari, ove consentita da parte di leggi o di previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali, non è soggetta al versamento del contributo di costruzione.

# XI Requisiti delle costruzioni

## Art. 54 Qualità architettonica, qualità urbana e decoro degli edifici

1. La qualità architettonica si persegue mediante una progettazione che, recependo le esigenze di carattere funzionale, formale, paesaggistico, ambientale e sociale, poste alla base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera, ne garantisca l'armonico inserimento nel contesto urbano o extraurbano, contribuendo in misura apprezzabile al miglioramento dei relativi livelli di vivibilità, fruibilità, sicurezza, decoro e garantendone il mantenimento nel tempo.

2. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno, per uso e tipologia dei materiali, il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

3. La loro realizzazione deve essere improntata al rispetto delle regole e delle caratteristiche delle diverse parti del territorio, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, senza pregiudicare gli elementi sedimentati nella memoria urbana ed i principi storicamente consolidati.

4. Pur non essendo preclusa la facoltà di proporre soluzioni innovative e creative, i nuovi interventi devono essere pertanto rispettosi degli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

5. Analogamente gli interventi di ristrutturazione e recupero dell'esistente dovranno essere indirizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche del sito.

6. A tal riguardo il dirigente competente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente competente di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

8. Il dirigente competente, può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

9. In sede di rilascio di permesso o autorizzazione edilizia il dirigente competente può prescrivere specifiche modalità esecutive, alla scala della tipologia insediativa ed edilizia, modifiche di piante e prospetti, al fine di adeguare il progetto alle disposizioni del presente regolamento.

## Art. 55 Disciplina del colore

1. Tutte le scelte cromatiche, con particolare riferimento alla zona agricola ed al centro storico, dovranno risultare conformi alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade.

## Art. 56 Spazi liberi privati

1. Gli spazi liberi privati devono rispettare il decoro urbano in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel precedente art. 54, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, devono essere mantenuti a verde preferibilmente arborato.
2. E' obbligatoria la mascheratura tramite la piantumazione di alberi ad alto fusto nei nuovi insediamenti produttivi, con le seguenti caratteristiche:
  - -la formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva deve avvenire per spessori consistenti, distribuita in forma discontinua ed irregolare lungo il perimetro dell'area produttiva, al fine di dissolvere anche l'effetto di linearità prodotto dall'urbanizzazione dell'area;
  - si dovrà adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'area;
  - la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione dell'urbanizzazione dell'area e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale;
  - la sistemazione a verde non dovrà prevedere il modello del filare alberato ma dovrà adottare soluzioni progettuali a seconda degli ambiti interessati e della presenza di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario.
3. Qualora si proceda alla messa e dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere condotta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ambientali locali.
4. A tal riguardo il dirigente competente ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. Il dirigente competente ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi, pericolosi, o che possono arrecare danno sotto il profilo igienico-sanitario.
6. Il dirigente competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
7. È ammesso il deposito di materiali a cielo libero nei soli ambiti di pertinenza delle attività produttive o commerciali.

## Art. 57 Sporgenze ed aggetti

1. Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda etc., aggettanti sul suolo pubblico o vincolato dall'uso pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml 2,20 di altezza è vietato qualsiasi oggetto;
  - b) fino a ml 5 di altezza sono ammessi, se esiste marciapiede, per sporgenze non superiori a cm 50, e devono essere contenute entro 50 centimetri dal bordo del marciapiede stesso;
  - c) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti di spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
  - d) oltre i ml. 5,00 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 ml. 1,00.
  - e) per lanterne, lampade, fanali insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i seguenti limiti di sporgenza;
    - a- fino a ml. 5,00 di altezza solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10,00;

b- oltre i ml. 5,00 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. 1,00.

2. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml 5,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno. È consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, chioschi, etc. purché utilizzati a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi, fatte salve le norme specifiche di tutela del sistema ambientale.

#### **Art. 58 Elementi costruttivi delle coperture**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; l'installazione di pannelli solari o simili deve rientrare nella linea di falda. Sono in ogni caso vietate coperture con pendenze superiori al 40%. I pannelli solari, qualora autorizzati, debbono rientrare nella linea di falda.

2. Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. In particolare i comignoli devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.

3. Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.

4. Sono ammessi abbaini di ridotte dimensioni, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante, e - in genere - del rigore compositivo a cui deve essere improntato il disegno della copertura.

#### **Art. 59 Portici 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 ed a cura e spese del proprietario.

2. Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

4. Il Responsabile Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

5. Sono a carico del proprietario, l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

6. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

7. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

8. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può, di norma, essere inferiore a 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70.

9. Il portico non concorrerà alla formazione di volume per il fabbricato pertinente, proprio per effetto della servitù perpetua di passaggio a favore del Comune, mentre verrà conteggiato ai fini della superficie coperta, per effetto della proiezione sul piano orizzontale, anche in assenza di volumi utilizzabili sovrastanti.

10. Nel caso che esistano delle preesistenze in continuità con il nuovo portico o a distanza da questo inferiore ai 20 metri, il nuovo portico non potrà avere caratteristiche dimensionali diverse da quelle del portico esistente, sempreché le scelte progettuali ultime non siano tali da costituire un miglioramento nell'estetica e nella funzionalità del portico.

#### **Art. 60 Resistenza meccanica e stabilità**

1. Le strutture e le partizioni delle costruzioni devono essere in grado di resistere all'azione dei carichi dovuti a sollecitazioni sismiche, nel rispetto delle norme in materia ed in particolare del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali. Non dovranno manifestarsi eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni membratura che come comportamento d'insieme della struttura e del complesso struttura-terreno di fondazione.

#### **Art. 61 Sicurezza in caso d'incendio**

1. Nel complesso insediativo e nell'organismo edilizio devono essere previsti ed attuati accorgimenti tipologici e tecnologici tali da realizzare la compartimentazione fra le varie zone. In particolare le chiusure in adiacenza devono avere una adeguata resistenza al fuoco; si devono comunque realizzare elementi di separazione tali da limitare o impedire la propagazione di incendio fra edifici contigui; le partizioni interne devono avere una resistenza al fuoco assicurata per un numero adeguato di minuti.

2. Nei casi previsti delle normative vigenti, l'organismo edilizio deve essere dotato di impianto antincendio con pressione minima di rete adeguata.

3. Negli alloggi, quando prescritto dalle normative vigenti, deve essere prevista la presenza di una zona sicura con accesso all'esterno: ad esempio può trattarsi di un bagno con finestra accessibile da autoscala, racchiuso da partizioni con resistenza al fuoco assicurata per un numero adeguato di minuti.

4. La centrale termica deve essere ubicata in posizione tale da limitare i rischi di propagazione di possibili incendi. Il tutto con riferimento a esigenze di incolumità.

5. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

6. L'organismo edilizio deve essere dotato di un sistema organizzato di vie di fuga, per lo sfollamento rapido e ordinato, al fine di ridurre al minimo le probabilità della trasformazione del movimento ordinato dell'evacuazione di emergenza nel movimento caotico e disastroso dell'evacuazione da panico. Il sistema organizzato per l'evacuazione di emergenza dovrà quindi essere progettato e realizzato in modo tale che siano rispettati:

- i tempi di evacuazione ammissibili;
- le idonee dimensioni delle uscite e delle vie di uscita.

7. Il complesso edilizio insediativo deve essere realizzato in modo tale da consentire una rapida accessibilità e agevoli manovre ai mezzi di soccorso.

#### **Art. 62 Igiene del suolo**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene.

2. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di liquame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente bonificato e risanato il sottosuolo corrispondente. Nei casi previsti dalla normativa vigente, prima della bonifica deve essere effettuata la caratterizzazione dell'area.

3. Se il terreno oggetto di intervento trasformativi è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità risalga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

4. Un terreno per essere dichiarato fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche nonché di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

5. È inoltre vietato costruire su terreni ritenuti come inedificabili da parte della strumentazione urbanistica di livello regionale e nelle norme vigenti, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di protezione dagli incendi.

#### **Art. 63 Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

2. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

3. I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati alla quota d'imposta del pavimento non inferiore a 15 centimetri rispetto alla quota del terreno sistemato.

4. Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato, se non nel caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo, fermo restando il rispetto dei primi due commi del presente articolo.

#### **Art. 64 Deflusso acque meteoriche**

1. Le acque meteoriche, qualora le coperture prospettino su spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate nelle condotte fognarie mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml 2,00, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione di compatibilità idraulica del PAT, del PI e dello strumento attuativo (se presente).

#### **Art. 65 Deflusso acque reflue**

1. Gli allacciamenti degli scarichi degli insediamenti civili e assimilati, e degli insediamenti produttivi, alla rete comunale di fognatura sono concessi nella osservanza delle norme comunali del servizio di fognatura, che precisa le procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'allacciamento, i limiti di accettabilità delle acque usate e le caratteristiche tecniche degli impianti e manufatti.
2. Va prevista in generale una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche e nere, di regola allacciata alla fognatura comunale o, in mancanza, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario.
3. Le condutture che convogliano le acque nere devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.
4. Sono sempre consentiti interventi finalizzati alla corretta infrastrutturazione ecologica e ambientale del territorio (quali, a titolo esemplificativo, gli impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione), sulla base di progetti da concordare con gli uffici competenti.
5. Analogamente lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati e produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc.) è consentito nel rispetto delle condizioni, procedure e prescrizioni del vigente servizio comunale di fognatura.

#### **Art. 66 Raccolta rifiuti solidi**

1. Qualsiasi nuovo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione di piazzole riservate alla raccolta dei rifiuti solidi urbani ed alle raccolte differenziate previste dalla legge e dagli appositi piani di settore.
2. Lo spazio di pertinenza dovrà essere perimetrato su tre lati, con formazione di quinta arborea o arbustiva sempreverde di adeguate dimensioni.
3. Tutte le piazzole per la raccolta dei rifiuti devono distare - ove possibile - almeno ml. 15 da abitazioni, negozi, uffici, scuole.
4. È sempre ammessa la realizzazione di spazi per il compostaggio, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento comunale, in materia di raccolta e conferimento di rifiuti.

#### **Art. 67 Qualità dell'aria**

1. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione, e le condizioni di effettivo utilizzo e destinazione di uso degli spazi.
2. Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo. Le bocche dei camini devono risultare più alte rispetto a qualunque edificio compreso nel raggio di ml. 10,00.
3. Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonea cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con le modalità descritte nel precedente comma.

## Art. 68 Ventilazione

1. L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Tale obiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria, in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare e così come definite dal precedente art. 52, punto I..
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
4. In difetto di tale requisito devono applicarsi adeguati correttivi ai dimensionamenti effettuati.
5. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso della ventilazione stessa ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata - oltre che in intercapedini - anche all'interno dei singoli ambienti.
6. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

## Art. 69 Illuminazione

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.
2. La ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nella progettazione, soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.
3. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale ovvero di sistemi di illuminazione misti.
4. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
5. Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
6. In attesa dell'entrata in vigore del Piano Comunale dell'illuminazione pubblica andranno adottate le misure contenute nell'allegato 11 della legge regionale n. 22/1997 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso" e della legge regionale n. 17 del 07.08.2009. In particolare si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:
  - a. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
  - b. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
  - c. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

- d. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
  - e. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
  - f. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.
7. Tutti i locali abitabili devono essere dotati di impianto elettrico realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni CEI, nonché a norme specifiche in relazione a particolari destinazioni d'uso, in particolare alla L. n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 70 Confort igrometrico**

1. Le costruzioni devono essere realizzate con l'obiettivo di minimizzare il consumo di energia, tramite la riduzione delle dispersioni termiche.
2. Le dispersioni di calore attraverso le superfici che delimitano gli spazi chiusi riscaldati e le immissioni d'aria devono essere opportunamente limitate, ai fini di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento a esigenze di economia e risparmio.
3. Vanno rispettate a riguardo le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di settore.
4. Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
5. Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggior isolamento dall'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
6. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste dalle singole attività le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate/inverno.

#### **Art. 71 Confort acustico**

1. In relazione alla specifica collocazione dell'edificio e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere definite le condizioni di comfort acustico.
2. L'intervento deve pertanto essere concepito e realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia (Legge n. 447/1995 e s.m.i.) e degli appositi piani di settore, in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di vivibilità, alle diverse ore del giorno.
3. A tale fine lo spessore, comprensivo di tutti i materiali di finitura (intonaci, rivestimenti, materiali isolati, pavimenti, ecc.), delle strutture tra unità immobiliari diverse non deve essere inferiore a cm 35 per quelle orizzontali e a cm 30 per quelle verticali. Si richiamano, ai fini del computo dei volumi, le disposizioni contenute nel precedente art. 52.

4. Per gli edifici di nuova costruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. del 5/12/97 e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.

5. È obbligatorio consegnare, contestualmente al Permesso di Costruire o alla d.i.a./s.c.i.a., la relazione completa riguardante il clima acustico.

#### **Art. 72 Soppalchi**

1. All'interno di unità immobiliari è ammessa la realizzazione di soppalchi qualora non pregiudichino la qualità degli ambienti in cui si inseriscono.

2. Negli immobili con destinazione residenziale, l'altezza netta del sottopalco e dei locali soppalcati non può risultare inferiore a ml 2,00. La superficie del soppalco non può superare altresì il 40 % del locale sottostante.

3. Per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 50% della superficie sottostante del negozio; tali soppalchi devono essere disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed avere un'altezza minima di ml 2,00.

4. I soppalchi nei luoghi di lavoro non sono considerati come piani distinti.

5. Sono ammessi soltanto se tali da garantire nella parte sottostante e sovrastante, la rispondenza delle caratteristiche previste per gli ambienti di lavoro di cui al vigente regolamento.

6. I soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e le protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal successivo articolo 73.

7. Sui soppalchi aperti al pubblico dovranno essere esposti, in punti ben visitabili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (espresso in kg/MQ), desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma del progettista abilitato.

#### **Art. 73 Scale interne ed esterne - protezioni**

1. Sono ammesse le scale esterne fino ad un'altezza massima corrispondente al solaio del primo piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

2. Qualora le scale esterne risultino di accesso principale ad una unità abitativa al piano primo, esse dovranno essere di larghezza almeno pari a ml. 1,20, con pianerottolo, senza zampe d'oca, dotate di elementi antidrucciolo o costruite interamente da materiali antidrucciolo.

3. Nel caso di restauri e ristrutturazioni è ammessa la larghezza minima di ml. 1,00. Sono ammesse le scale esterne, anche in deroga alle prescrizioni del presente articolo, se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

4. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, per qualsiasi altezza, opportunamente dimensionate in rapporto alle esigenze di sgombero del fabbricato che servono, non sono ammesse come scale di sicurezza le scale a chiocciola.

5. Le scale esterne ed aperte non costituiscono elemento per il calcolo delle distanze.

6. Per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml.0,90.

7. Per le scale a chiocciola la pedata, misurata alla distanza di cm 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a cm 15. L'alzata non deve essere superiore ai cm 20.
8. È fatto salvo in ogni caso il mantenimento di misure inferiori, qualora preesistenti.
9. Anche per le scale interne dovranno essere impiegati materiali idonei a garantire l'incolumità dell'utente ed in ogni caso avere una superficie di calpestio antisdrucchiolo.
10. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
11. In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
12. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere l'altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
13. In conformità all'articolo 19 della legge n. 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:
  - risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
  - le scale ed i disimpegni siano dotati di un'adeguata ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

#### Art. 74 Cortili

1. La presenza di cortili, cavedi o patii all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno.
2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da costruzioni lungo tutto il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
3. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati, con esclusione dei fabbricati unifamiliari.
4. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

#### Art. 75 Cavedi e pozzi luce

1. È l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
2. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

**Art. 76 Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino, manufatti modesti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e manufatti modesti per ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte e da affezione**

1. Si considerano ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati e i chioschi:

- a. il gazebo è un piccolo padiglione, generalmente in legno e con copertura a cupola sostenuta da pilastri; è scomputabile dal calcolo della Superficie Coperta sino al limite di m<sup>2</sup> 36;
- b. per pergolato (o pompeiana) viene definita una struttura leggera, generalmente in legno, costituita da sostegni/pilastri con sovrastante orditura di travi e arcarecci; è scomputabile dal calcolo della Superficie Coperta sino al limite di m<sup>2</sup> 36. E' consentita l'installazione di reti ombreggianti a maglie non impermeabili, con percentuale di ombreggiamento non superiore al 50% per cento, destinate a creare condizioni idonee per la protezione degli arredi da giardino e la fruibilità del manufatto;
- c. per chiosco si intende una struttura chiusa su ogni lato, avente le seguenti caratteristiche costruttive e dimensionali:
  - copertura a due falde in legno ricoperta con guaina impermeabilizzante (salvo coerenza architettonica con il manufatto edilizio principale);
  - altezza media massima di ml 2.50;
  - superficie coperta massima di m<sup>2</sup> 9,00;
  - eventuale pavimentazione per la posa in opera realizzata in getto di cls, dello spessore massimo di cm 15, o altri materiali (betonelle, quadrotti in cls prefabbricati, etc.), sporgente non più di cm 10 dalla sagoma del manufatto (con esclusione di strutture di fondazione diverse);
  - distanze dai confini non inferiore a m 1,5, salvo accordo tra confinanti e dalle strade, in rispetto della normativa vigente.

2. Gli elementi così definiti al comma precedente possono essere installati senza alcun provvedimento autorizzativo, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati, salvo quanto previsto dall'articolo 12 comma 2.

3. Sono invece soggetti a permesso di costruire i chioschi che, pur non necessitando di disponibilità volumetrica, abbiano le seguenti caratteristiche:

- superficie calpestabile interna compresa fra m<sup>2</sup> 9 e m<sup>2</sup> 20;
- altezza media massima ml. 2,50;
- superficie calpestabile complessiva tra 9 e 25 m<sup>2</sup> (nel caso in cui vi sia la presenza di porticati esterni);

e dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- struttura in legno;
- distanze dai confini (non inferiore a m 5, salvo costruzioni in aderenza o previo accordo tra confinanti) e dalle strade, in rispetto della normativa vigente, in particolare quanto disposto dal Codice Civile e dalle norme del Piano degli Interventi;
- tetto a falde inclinate (salvo coerenza architettonica con il manufatto edilizio principale)
- solamente struttura sopra piano campagna.

4. In ogni caso il permesso di costruzione viene rilasciato per un solo ricovero per ogni alloggio o ogni lotto in cui sia presente orto o giardino, e che non vi sia la presenza di altri ricoveri quali baracche o strutture non consone all'ambiente.

5. La Superficie Coperta massima complessiva realizzata dai ricoveri attrezzi o arredi per il giardino non potrà superare i 36 mq per ogni lotto.

**Manufatti modesti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, ai sensi del comma 5 ter, dell'articolo 44 della L.R. 11/2004**

6. L'installazione di manufatti modesti necessari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita previa comunicazione al Comune, salvo dove sono presenti vincoli e tutele indicati nelle tavole di piano.

7. I manufatti modesti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto e conformi ai seguenti criteri:

- superficie calpestabile non superiore a 30 mq ed altezza massima non superiore a 4,00 mt;
- struttura in elevazione semplicemente appoggiata a terra o, eventualmente, ancorata al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi, escludendo la realizzazione di servizi igienici e di impianti idrico e di illuminazione permanenti;
- il piano di calpestio dovrà rimanere in terra battuta o essere coperta con assi di legno semplicemente fissate al suolo, escludendo la possibilità di realizzare massetto in cemento per la pavimentazione.

8. Tali manufatti non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

9. La realizzazione è consentita, previa comunicazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In tale comunicazione deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

**Manufatti modesti per ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, ai sensi del comma 5 ter, dell'articolo 44 della L.R. 11/2004**

10. La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

11. Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo. I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di zona.

12. In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

13. I manufatti non possono superare una superficie complessiva di 10 mq. e l'altezza di ml 1.80; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete.

14. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte. È ammessa la realizzazione di una piccola tettoia di 2 metri quadri.

15. È vietato l'uso di lamiera.

16. Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.

17. Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico tali manufatti dovranno essere collocati a distanze non inferiori a quanto indicato all'articolo 8 delle NTA del Piano degli Interventi.

## Art. 77 Accessibilità

1. Nella progettazione di edifici pubblici o privati, che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale, dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Nella progettazione di nuovi edifici e nella ristrutturazione di edifici pubblici o privati che presentino una destinazione d'uso a carattere collettivo e sociale o residenziale o che siano destinati o destinabili ad usi misti e produttivi, allorché non debbano specificatamente assolvere esigenze operative che escludono, per ragioni tecniche o di sicurezza, l'inaccessibilità alle persone fisicamente impedite (e finché duri tale caratteristica), dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad evitare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità delle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
3. Dovrà essere, di norma, dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento degli impianti tecnici in genere con particolare riguardo agli ascensori.
4. In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte (pubbliche, private di uso pubblico o privato), dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.
5. Il dirigente competente può comunque prescrivere ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura, e specificatamente per i percorsi pedonali, per le rampe o mezzi di sollevamento meccanico, per le pavimentazioni antisdrucchiolo, per i dislivelli, per gli apparecchi essenziali (comandi elettrici, interruttori, campanelli di allarme, etc.).

## Art. 78 Spazi pubblici e di uso pubblico

1. Gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitarne le condizioni di accessibilità, nel rispetto del Codice della Strada.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitarne possibili ristagni.
3. I materiali e le modalità costruttive dovranno essere definiti per ogni contesto urbano, in ragione delle caratteristiche del sistema ambientale, tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storica consolidata nel tempo.
4. Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel vigente strumento urbanistico e negli appositi piani di settore.
5. I progetti di sistemazione viaria contestualmente alla risagomatura della strada e alla sistemazione delle superfici stradali, dovranno prendere in considerazione la riqualificazione dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico, e prevedere l'indicazione degli interventi di arredo urbano.
6. L'uso del sottosuolo deve essere oggetto di apposito piano di settore, nel rispetto delle direttive ministeriali in materia.

## **Art. 79 Marciapiedi e passaggi pedonali**

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il dirigente competente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

## **Art. 80 Piste ciclabili**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le prescrizioni del PI e rispettare le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. La dimensione ed le caratteristiche, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari, del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

## **Art. 81 Accessi carrai - rampe**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai è disciplinata dal vigente Codice della Strada e dalle norme degli strumenti urbanistici di livello regionale e comunale.
2. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 25% (fatti salvi casi particolari debitamente motivati). Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml 3,00 se rettilinee e a ml 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a ml 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate in concerto dagli enti preposti.
4. Il Responsabile del Servizio può vietare la realizzazione di rampe che comportano un particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare nelle zone agricole.

## **Art.82 Antenne**

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare, o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna di tipo centralizzato.

2. Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in zona.

3. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

4. I cavi devono:

- preferibilmente essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi opportunamente protetti e saldamente ancorati.

5. L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto del manufatto. La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto, ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo. A tale proposito devono essere rispettate le norme del D.M. 10.9.1999 sulle emissioni elettromagnetiche e le relative norme regionali in materia.

### Art. 83 Insegne e targhe

1. Sono definite insegne i manufatti che tendono a evidenziare su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, ecc. e a propagandare prodotti e servizi.

2. Si definiscono targhe i manufatti tendenti ad evidenziare al pubblico la localizzazione di attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni.

3. Le insegne debbono essere collocate di norma all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi sulla via o spazio pubblico di affaccio.

4. Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non debbono sporgere più di 5 cm. dal piano della facciata devono essere tenute distaccate dal piano della facciata stessa per impedire ristagni di acqua e conseguenti deterioramenti del paramento sottostante. Debbono essere collocate in una fascia compresa tra m. 1,50 e m. 2,00 dal piano di calpestio dell'ingresso dell'edificio.

5. Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

6. Le insegne e le targhe non debbono obliterare o sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano, particolari architettonici che costituiscono segni o tracce significative della storia e dell'aspetto dell'edificio di cui fanno parte.

7. Qualora non siano già state installate altre insegne su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.

8. Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici in prossimità degli incroci stradali, né cartelli che possano costituire pericolo per la viabilità. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo dal Codice della Strada.

9. In caso di inosservanza dell'obbligo della preventiva autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelli e tabelle indicatrici, il dirigente competente, previo parere della C.E., potrà diffidare gli interessati a rimuovere il mezzo pubblicitario non autorizzato entro il termine di giorni 30, provvedendo successivamente, in caso di inadempimento, alla rimozione dei manufatti a mezzo del personale del Comune; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

#### **Art. 84 Tende**

1. Sono ammesse tende a carattere stagionale, non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.
2. Nel caso in cui sia prevista l'installazione permanente o su strutture stabilmente infisse al suolo, dovrà essere presentata apposita istanza di denuncia inizio attività, corredata, se del caso, dei pareri obbligatori.
3. Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio di pertinenza.
4. Qualora non siano state installate altre tende su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e la sicurezza.
5. In caso di violazione a quanto previsto dal presente articolo, il dirigente competente, previa diffida, potrà ordinare la rimozione delle tende, provvedendo d'ufficio, in caso di inerzia degli interessati; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

#### **Art. 85 Numeri civici**

1. All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 47, il Comune assegna all'immobile il numero civico.
2. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

#### **Art. 86 Alberature e verde in aree private**

1. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente erborato, così come indicato all'articolo 56 del presente regolamento.
2. Qualora si procede alla messa a dimora di alberature d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.
3. Le alberature dovranno essere disposte in modo tale da non creare pregiudizi per la visibilità e il traffico o aggravare le conseguenze per uscita di strada di autoveicoli; non dovranno risultare da esse gocciolamenti che alterino la percorribilità del nastro stradale per tratti scivolosi o formazione di ghiaccio.
4. Il Responsabile Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre la manutenzione o l'abbattimento di alberature, siepi e piantagioni lungo le strade comunali qualora ne risultino da esse i pregiudizi anzidetti.

## Art. 87 Recinzioni

1. L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di ml 1.50, con la parte cieca di altezza non superiore a ml 1,00, per le zone residenziali. È fatta salva la facoltà di allineamento, in altezza e tipologia, con le adiacenti recinzioni o muri di cinta. È ammessa inoltre, in corrispondenza dei cancelli, una altezza di ml 1,80-2,00.

2. Non saranno ammissibili recinzioni del tipo industriale, costituite da pannelli nervati orizzontali e montanti in C.A., né comunque con sagomatura e decorazioni tali da contrastare con fatti estetici (imitazioni in cls. di elementi in legno, riproduzione continua di oggetti ecc.).

3. Il Responsabile Ufficio Tecnico, può imporre l'uso di soluzioni architettoniche diverse, così come vietare l'uso delle recinzioni con provvedimento motivato.

4. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al primo comma del presente articolo per i tratti sul fronte strada potendosi arrivare fino ad all'altezza di ml. 2,00; per gli altri lati sono consentite recinzioni cieche fino a ml. 2,20 di altezza con elementi a pannelli prefabbricati ciechi in cls..

5. Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle singole funzioni.

In generale le recinzioni non dovranno presentare elementi tali da costituire pericolo per le persone.

6. Non dovranno essere presenti elementi appuntiti o fili spinati.

7. Non saranno ammesse altresì discontinuità tali da introdurre pregiudizi per la visibilità e per il traffico, o tali da aggravare le conseguenze dell'uscita di un autoveicolo dal nastro stradale.

## Art. 88 Sistemazioni agrarie -movimenti di terra

1. In assenza di titolo abilitativi, sono vietate tutte le opere di scavo, di sbancamento e di riporto, non riconducibili a interventi di sistemazione agraria (spianamenti, baulature, scavo di fossi e scoline di sgrondo, con relativi attraversamenti tombinati, interni al fondo, aventi larghezza massima di ml. 6,00), specie se eseguite con la realizzazione di muri di sostegno, che risultino capaci di recare turbamento all'andamento naturale del terreno, all'aspetto dei luoghi, alla qualità del paesaggio e alla continuità dello spazio libero.

2. In coincidenza di interventi edificatori, gli eventuali movimenti di terra che comportino alterazioni all'andamento naturale devono essere adeguatamente motivati.

3. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere adeguatamente inerbate e realizzate con materiali coerenti con i caratteri del sistema ambientale.

## XI Prescrizioni di carattere speciale

### Art. 89 Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale

1. Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico artistico ed archeologico, concernenti gli immobili vincolati, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti soprintendenze sui progetti di tutte le opere ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

### Art. 90 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico artistico o archeologico.

### Art. 91 Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previa avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:

- 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 e 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 a spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono colpirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

### Art. 92 Apertura di accessi e di strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli l'incolumità, il decoro e l'igiene pubblica.

2. Sono vietati accessi e strade private che sboccano su arterie di grande importanza o di traffico intenso.
3. Gli accessi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento della acque ed illuminati convenientemente.

#### **Art. 93 Prescrizioni per manufatti particolari**

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettoniche di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, previsti nelle lottizzazioni convenzionate.

2. In generale quando detti impianti abbiano caratteristiche assimilabili alle costruzioni ammissibili nella zona (ad esempio centraline ed edifici per idrovore, cabine di notevoli dimensioni) dovranno rispettare, per quanto possibile, le norme di zona, e potranno per contro derogare dagli indici volumetrici.

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31, lettera d), L. n. 457/78, nei programmi di riqualificazione urbana ed ambientale, nelle lottizzazioni di aree residenziali, commerciali e produttive, nella realizzazione di nuove strade e sistemazione delle aree a servizi e destinate ad attrezzature di interesse comune, deve essere previsto il cablaggio delle reti informatiche.

4. Gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi convenzionati dovranno prevedere, fra le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di specifici condotti destinati ad accogliere la posa delle reti tecnologiche per fibre ottiche.

#### **Art. 94 Disposizioni in materia di sostenibilità, rendimento energetico degli edifici, certificazione energetica e utilizzo di fonti rinnovabili**

1. In materia di sostenibilità, rendimento energetico e di certificazione energetica degli edifici, nonché di utilizzo di fonti rinnovabili negli stessi, si applicano le disposizioni di cui al Capo VI, Parte II, del D.P.R. n. 380 del 2001 e alla Legge Regionale 9 marzo 2007, n. 4, nonché le ulteriori specifiche norme statali e regionali vigenti.

2. Ai fini della sostenibilità ambientale, del miglioramento del rendimento energetico e della promozione all'utilizzo dell'energia da fonti rinnovabili, gli interventi sugli edifici sono realizzati nel rispetto di quanto stabilito dal comma 1 e dal Piano Energetico Regionale (PER) di cui all'articolo 2 della Legge Regionale 27 dicembre 2000, n. 25.

3. Salvo documentati impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria, giuridica, tecnica o funzionale gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione sono attuati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Compatibilmente con l'assetto morfologico urbano, deve essere previsto un orientamento degli edifici e degli ambienti interni tale da consentire un corretto impiego della luce naturale e dell'energia solare per l'illuminazione e per il comfort termico, nonché sistemi di ombreggiatura che consentano la schermatura e l'oscuramento delle parti trasparenti dell'involucro edilizio nel periodo estivo; nella collocazione dei nuovi edifici deve essere altresì garantito che essi non costituiscano ostacolo per l'accesso al sole agli impianti solari già realizzati, progettati o previsti nell'ambito delle strutture o degli edifici adiacenti.

- b) Deve essere prevista la riduzione dei consumi di acqua potabile attraverso scelte progettuali di dotazione impiantistica adeguate.
- c) Gli interventi che prevedono superfici destinate a verde pertinenziale o a cortile superiori a 50 mq, devono essere realizzati in modo tale da recuperare attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo, l'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque.
- d) Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici quali ascensori, impianti termici, impianti di condizionamento, installati in altri alloggi o in spazi comuni anche esterni all'edificio, non deve superare il valore medio di 30 dB continui, con punte massime di 40 dB.
- e) Negli interventi che comportano l'impermeabilizzazione di nuove superfici in misura superiore a 200 mq, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25 per cento della superficie dell'area scoperta.
- f) Devono essere previsti spazi esterni comuni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, fatte salve eventuali diverse necessità connesse alle modalità del servizio di raccolta dei rifiuti urbani.

4. Le disposizioni del comma 3 non si applicano qualora siano incompatibili con la normativa di tutela relativa agli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e a quelli assoggettati a disciplina di tutela dallo strumento urbanistico comunale.

#### **Art. 95 Incentivi urbanistici ed edilizi per la promozione dell'edilizia sostenibile, dell'utilizzo delle fonti rinnovabili e dell'efficienza energetica negli edifici**

1. Per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 94 e per la realizzazione di interventi di edilizia sostenibile aventi le caratteristiche di cui alle Linee guida regionali previste dall'articolo 2 della Legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, sono previste le misure premiali di carattere edilizio e urbanistico di cui al presente articolo.

2. Non sono computate nella determinazione dei parametri urbanistico-edilizi di cui all'articolo 3, relativi alle costruzioni a prevalente destinazione residenziale, le seguenti parti di edificio espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e del risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termo-acustico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- a) I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 35 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 25 per quelli orizzontali intermedi, alle condizioni indicate nel Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115 "*Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della Direttiva 93/76/CEE*".
- b) Le serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud est a sud ovest, con superficie esterna vetrata per almeno il settanta per cento; la dimensione delle serre non può superare il 15 per cento della superficie utile complessiva delle unità abitative realizzate; gli spazi ricavati non possono essere destinati a locali abitabili.
- c) I sistemi di conduzione della luce (camini di luce, guide di luce), che permettono di condurre la luce dall'esterno fino all'ambiente da illuminare, nonché i sistemi di schermatura ed ombreggiamento delle facciate degli edifici nei mesi estivi.
- d) I sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici.

e) Le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.

3. Gli incentivi di cui al comma 2 si applicano anche in zona agricola fatto salvo il rispetto delle disposizioni normative del PI finalizzate alla tutela del patrimonio storico-ambientale e delle tipologie e caratteristiche costruttive tradizionali rurali.

4. Le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture e degli impianti di cui al comma 2, lettere d) ed e), sono quelle stabilite nel provvedimento della Giunta regionale emanato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 "*Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche*".

5. Nel rispetto dei limiti di cui al comma 2, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), nell'ambito delle procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al Titolo II del D.P.R. n. 380 del 2001, sono ammesse le deroghe previste dall'articolo 11 del Decreto Legislativo n. 115 del 2008.

6. La concessione degli incentivi di cui al comma 2 è subordinata alla predisposizione di apposita documentazione tecnica, comprendente calcoli e grafici dimostrativi, che comprovi il soddisfacimento dei requisiti di risparmio energetico e di qualità dell'ambiente interno secondo quanto indicato nelle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile di cui all'articolo 2 della Legge Regionale 9 marzo 2007, n. 4 e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica degli edifici.

7. Nell'applicazione degli incentivi di cui al comma 2 è fatto salvo quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e successive modificazioni. È altresì fatto salvo il mantenimento degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché degli allineamenti e degli elementi orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani o rurali di antica formazione.

8. In caso di successivi interventi su edifici che abbiano usufruito dei benefici di cui al presente articolo, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi dei commi da 1 a 7, salvo che i volumi e le superfici in tal modo recuperati non siano computati ai fini urbanistico-edilizi nonché al fine del pagamento del contributo di costruzione, qualora dovuto.

## XII Norme finali e transitorie

### Art. 96 Disposizioni transitorie e finali

1. Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché delle Norme Tecniche di Attuazione del PI, tutte le norme di natura edilizia urbanistica eventualmente contenute in altri regolamenti comunali precedentemente in vigore, dovranno ritenersi - per quanto in contrasto - implicitamente abrogate, salva diversa disposizione contenuta nel presente Regolamento.

2. In attesa dell'approvazione delle nuove tabelle parametriche di cui all'articolo 16, comma 2, continuano ad applicarsi, per il calcolo del contributo di costruzione, i valori stabiliti dal Comune sulla base delle tabelle di cui all'allegato "A" alla Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61. Nelle more della definizione del costo di costruzione per i nuovi edifici di cui all'articolo 16, comma 2, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001.

3. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio contenute nel Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e successive modificazioni e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

### Art. 97 Poteri di deroga

1. È consentito al dirigente competente il rilascio di permessi o autorizzazioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti attuativi

2. La deroga deve essere preceduta da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. Non sono ammesse deroghe alle norme antisismiche, di sicurezza, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatto salvo nulla osta degli organi preposti.

4. Sono ammesse deroghe alle norme ed ai requisiti in materia igienico sanitaria solo nel caso di parere preventivo favorevole del Settore Igiene Pubblica.

5. Sono inderogabili altresì le distanze minime di ml 10 per le costruzioni lungo i corsi d'acqua pubblici.

6. Nella zona A è inderogabile l'altezza massima consentita, mentre restano derogabili tutti gli altri parametri contenuti nelle Norme di Attuazione.

7. La deroga deve riguardare edifici pubblici e di interesse pubblico, e non comportare modifica delle destinazioni di zona.

8. Il dirigente può comunque autorizzare, in limitata deroga dalla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici per documentate esigenze di isolamento acustico e/termico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati, e da cui non discendano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

9. La legge n. 122/89, all'art. 9, consente altresì il rilascio di autorizzazioni in deroga, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai piani terreni di edifici esistenti, o nel sottosuolo.

10. Nel caso inoltre in cui venga richiesta la ricostruzione di edifici o di loro parti integralmente o parzialmente distrutte per cause di forza maggiore, indipendenti dalla volontà del richiedente, la legge autorizza il rilascio di concessioni in deroga dalle previsioni degli strumenti urbanistici.