



**COMUNE DI**  
**SAN PIETRO IN CARIANO**  
**PROVINCIA DI VERONA**

**P.R.G.**

**VARIANTE 2015**

**Ai sensi della L.R. 61/85 Art. 50, comma I)**

**R.E.**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO**

giugno 2015

**PROGETTISTA**

Arch. Maddalena Anselmi

**SINDACO**

Dott. Giorgio Accordini

## Sommario

<b>TITOLO I°</b> .....	<b>4</b>
DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
<i>Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio</i> .....	4
<i>Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori</i> .....	5
<b>TITOLO II°</b> .....	<b>6</b>
DEFINIZIONI .....	6
<i>Art. 3 - Indice di edificabilità fondiaria</i> .....	6
<i>Art. 4 - Indice di edificabilità territoriale</i> .....	6
<i>Art. 5 - Superficie fondiaria e superficie coperta</i> .....	6
<i>Art. 6 - Rapporto massimo di copertura</i> .....	6
<i>Art. 7 - Altezze dei fabbricati e numero dei piani</i> .....	6
<i>Art. 8 - Volumi</i> .....	8
<i>Art. 9 - Compensazione dei volumi</i> .....	9
<i>Art. 10 - Distanze dai confini e dai fabbricati</i> .....	10
<i>Art. 11 - Disposizioni varie all'edificabilità</i> .....	10
<i>Art. 12 - Tipologie di intervento</i> .....	13
<i>Art. 13 - Manutenzione ordinaria</i> .....	13
<i>Art. 14 - Manutenzione straordinaria</i> .....	13
<i>Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo</i> .....	14
<i>Art. 16 - Ristrutturazione edilizia</i> .....	14
<i>Art. 17 - Ristrutturazione urbanistica</i> .....	15
<i>Art. 18 - Nuova costruzione</i> .....	15
<i>Art. 19 - Demolizione</i> .....	16
<i>Art. 20 - Urbanizzazione</i> .....	16
<i>Art. 21 - Cambio di destinazione d'uso</i> .....	16
<b>TITOLO III°</b> .....	<b>17</b>
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE .....	17
CAPO I° - PARERI E TITOLI ABILITATIVI .....	17
<i>Art. 22 - Parere preventivo</i> .....	17
<i>Art. 23 - Attività edilizia libera</i> .....	17
<i>Art. 24 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività</i> .....	18
<i>Art. 25 - Interventi subordinati a permesso di costruire</i> .....	20
<i>Art. 26 - Opere pubbliche comunali</i> .....	20
<i>Art. 27 - Opere in regime di diritto pubblico</i> .....	20
CAPO II° - PROCEDIMENTI .....	21
<i>Art. 28 - Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e la disciplina della denuncia di inizio attività</i> .....	21
<i>Art. 29 - Validità del permesso di costruire</i> .....	21
<i>Art. 30 - Evidenza del permesso di costruire</i> .....	21
CAPO III° - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	22
<i>Art. 31 - Formulazione della domanda</i> .....	22
<i>Art. 32 - Asseverazione, competenze e responsabilità</i> .....	22
<i>Art. 33 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici</i> .....	22
<i>Art. 34 - Indicazione degli elaborati tecnici</i> .....	23
<i>Art. 35 - Onerosità del permesso di costruire</i> .....	27
<i>Art. 36 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione</i> .....	27
CAPO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....	29
<i>Art. 37 - Inizio e termine dei lavori</i> .....	29

Art. 38 - Conduzione del cantiere .....	29
Art. 39 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	30
Art. 40 - Vigilanza sulle costruzioni.....	31
Art. 41 - Varianti in corso d'opera.....	31
Art. 42 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo.....	31
Art. 43 - Sospensione dei lavori .....	31
Art. 44 - Annullamento del permesso di costruire .....	31
Art. 45 - Poteri eccezionali.....	32
Art. 46 - Tolleranze .....	32
Art. 47 - Certificato di agibilità.....	32
<b>TITOLO IV° .....</b>	<b>34</b>
<b>TITOLO IV° .....</b>	<b>34</b>
LA COMMISSIONE ESPERTI BELLEZZE NATURALI E TUTELA DELL'AMBIENTE.....	34
Art. 48 - La commissione esperti bellezze naturali e tutela dell'ambiente .....	34
<b>TITOLO V° .....</b>	<b>35</b>
CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI.....	35
Art. 49 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii e cavedii.....	35
Art. 50 - Impianti tecnologici .....	36
Art. 51 - Decoro degli edifici.....	36
Art. 52 - Parcheggi privati e spazi scoperti .....	37
Art. 53 - Recinzioni.....	39
Art. 54 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico .....	40
Art. 55 - Comignoli e antenne.....	41
Art. 56 - Coperture.....	41
Art. 57 - Scale esterne .....	41
Art. 58 - Marciapiedi.....	41
Art. 59 - Portici pubblici o ad uso pubblico.....	41
Art. 60 - Apertura di accessi e strade private.....	42
Art. 61 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali ....	42
<b>TITOLO VI° .....</b>	<b>43</b>
NORME IGIENICO SANITARIE .....	43
CAPO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE E AMBIENTI INTERNI .....	43
Art. 62 - Requisiti acustici passivi.....	43
Art. 63 - Requisiti dell'illuminazione esterna.....	43
Art. 64 - Circolo integrato dell'acqua.....	43
Art. 65 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi .....	43
Art. 66 - Fognature singole .....	43
Art. 67 - Requisiti degli alloggi.....	43
Art. 68 - Dimensioni minime dei locali.....	44
Art. 69 - Dotazione degli alloggi.....	45
Art. 70 - Dotazione dei servizi igienici.....	45
Art. 71 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti .....	46
Art. 72 - Piani seminterrati e sotterranei .....	46
Art. 73 - Volumi tecnici .....	47
CAPO II° - COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE .....	48
Art. 74 - Edifici e locali di uso collettivo.....	48
Art. 75 - Barriere architettoniche.....	48
Art. 76 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	48
CAPO III° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	49

---

<i>Art. 77 - Scavi e demolizioni</i> .....	49
<i>Art. 78 - Movimento ed accumulo dei materiali</i> .....	49
<i>Art. 79 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico</i> .....	49
<i>Art. 80 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio</i> .....	49
<i>Art. 81 - Bioedilizia</i> .....	49
<b>TITOLO VII°</b> .....	<b>51</b>
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	51
CAPO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	51
<i>Art. 82 - Disposizioni transitorie</i> .....	51
<i>Art. 83 - Misure di salvaguardia</i> .....	51
CAPO II° - DISPOSIZIONI FINALI .....	52
<i>Art. 84 - Entrata in vigore del presente regolamento</i> .....	52
<i>Art. 85 - Norme abrogate</i> .....	52
<i>Art. 86 - Poteri in deroga</i> .....	52
<i>Art. 87 - Sanzioni</i> .....	52

## TITOLO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

Premesso che il territorio del comune di San Pietro in Cariano, provincia di Verona, è sottoposto a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.M. del 23 maggio 1957, gli esperti in Bellezze naturali e tutela dell'ambiente sono tenuti ad esprimere il proprio parere su tutti gli interventi comportanti modifiche all'aspetto esteriore di aree ed edifici sull'intero territorio.

#### **Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio ad integrazione delle Norme di Attuazione del P.R.G. e con riferimento alla legislazione vigente in materia urbanistica ed edilizia, disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo che riguardano nuovi edifici o edifici esistenti e comunque tutte le altre opere, anche diverse da quelle edilizie, che modificano l'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune di San Pietro in Cariano.
2. Il Regolamento Edilizio è redatto in conformità alle prescrizioni dell'art. 4 del T.U. delle "Disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia" approvato con D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della L. 21.12.2001 n. 443 disciplinanti le attività costruttive, così come modificate dal D.L. n. 301 del 27.12.2002 e differite con il D.L. n. 147 del 24.06.2003.
3. Il Regolamento Edilizio dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche, precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento, definisce, per la materia, i compiti dello sportello unico per l'edilizia, del Dirigente o del Responsabile dell'ufficio o del servizio, d'ora in avanti il Dirigente, di cui all'art. 107 del D.L. 18.08.2000 n. 267; definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico - sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
4. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 del D.L. 267/2000.
5. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui Regolamenti di Igiene, di Polizia municipale, di Polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.
6. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

## **Art. 2 - Responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori**

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dall'art. 29 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazioni non veritiere il Dirigente ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## TITOLO II°

### DEFINIZIONI

#### **Art. 3 - Indice di edificabilità fondiaria**

1. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume e la superficie netta del lotto.
2. Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni, (art. 4 della legge n.847/1964), anche se tali aree fanno ancora parte del lotto.
3. All'atto della richiesta del titolo abilitativo, le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

#### **Art. 4 - Indice di edificabilità territoriale**

1. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal P.R.G.
2. Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal P.R.G., anche se rientranti nel comparto di lottizzazione.

#### **Art. 5 - Superficie fondiaria e superficie coperta**

1. Superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e relative scarpate se di proprietà demaniale, ecc.) misurata in proiezione orizzontale.
2. Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra anche di corpi sporgenti; non concorrono alla formazione delle superfici coperte gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m 1,50.

#### **Art. 6 - Rapporto massimo di copertura**

1. Il rapporto massimo di copertura è dato dalla risultanza tra la superficie massima coperta, calcolata ai sensi dell'art. 5, e la superficie fondiaria del lotto.

#### **Art. 7 - Altezze dei fabbricati e numero dei piani**

1. L'altezza del fabbricato è data dalla differenza tra la quota media del terreno e la quota determinata dal punto di intersezione della facciata con la linea di gronda misurata sulla parete esterna del muro perimetrale, qualora il terreno e strada



---

siano orizzontali alla medesima quota; qualora il piano di posa del fabbricato fosse posto a quota superiore al piano della sede stradale, quale quota di riferimento verrà presa quella "naturale del terreno circostante l'edificio" (rilevata sul perimetro dell'edificio). Nel caso che il terreno naturale si trovi a quota inferiore alla sede stradale, è ammissibile che la quota di pavimento del piano terra del fabbricato e del terreno di progetto siano portati alla stessa quota della sede stradale. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura.

2. Le costruzioni su terreno in pendio non debbono avere sul fronte a valle altezze maggiori a quella massima consentita.
3. Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato va misurata sino all'estradosso di cui sopra.
4. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, vano scala, ecc.).
5. Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 38% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm, su entrambe i fronti, dalla quota del pavimento finito del sottotetto all'imposta delle falde inclinate, misurata sulla parte interna del muro perimetrale con esclusione dei corpi rientranti in genere aventi le caratteristiche di cui all'art. 8 comma 4 lettera a).
6. Qualora la pendenza delle falde sia superiore al 38%, e/o il dislivello dell'imposta del tetto sia superiore a cm 60, il sottotetto verrà computato interamente come volume, secondo quanto previsto dall'art. 8, comma 1.
7. Qualora, queste condizioni si verificano solo su una parte dell'edificio, per la parte interessata verrà cubato il volume.
8. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, bagni, ecc.).
9. Sono ammessi gli abbaini purché di dimensione non superiore a ml 1,20 larghezza x 1,20 altezza, di luce netta.
10. Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.
11. In ogni caso il numero dei piani è il numero totale dei piani abitabili, escluso l'eventuale mansarda e piani di ritiro (attico, mansarda; se gli stessi sono abitabili vengono però cubati).
12. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.
13. Nel caso di solai in legno la misurazione dell'altezza interna viene effettuata al disotto dell'assito con interasse della travatura > di 60 cm

---

## Art. 8 - Volumi

1. Per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 5, per l'altezza dell'edificio calcolata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
2. Per le costruzioni su terreno in pendio il volume è dato dal prodotto della superficie coperta, calcolata e determinata ai sensi del precedente art. 5, per l'altezza del prospetto a valle in caso di sbancamento a monte, o con l'altezza media se il fabbricato rimane interrato, sempre determinata ai sensi del comma precedente.
3. Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurato sino all'intradosso dell'ultimo solaio dell'ultimo piano abitabile.
4. al volume così calcolato vanno detratti:
  - a) i corpi rientranti in genere che abbiano un rapporto di larghezza/profondità di 2 a 1 (misurato sul lato minore della rientranza) fino ad un massimo di m 3 di profondità. Per i rapporti inferiori le rientranze vengono cubate. Per rientranza superiori a m 3 di profondità i corpi di fabbrica devono rispettare le distanze fissate tra i fabbricati; di conseguenza tali rientranza non vengono cubate;
  - b) i cortili interni;
  - c) i porticati aperti su due lati per una superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'edificio principale.
5. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
6. Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.
7. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi, i locali di sgombero e simili con altezza media superiore a m 2,40.
8. Vanno invece aggiunti i volumi per quote di gronda e pendenze delle falde superiore ai limiti di cui al precedente art. 7.
9. Viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondi i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R.V. 09/03/2007, n. 4, e delle successive linee guida. Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata L.R.

4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n. 2398/2007, "linee guida in materia di edilizia sostenibile", e successive modificazioni ed integrazioni, **devono totalizzare un punteggio non inferiore a "+1"**. Dovrà essere prodotta relazione asseverata da parte del tecnico progettista attestante che i documenti ed i calcoli inseriti nel software di calcolo del punteggio, sono stati redatti in conformità a quanto previsto dall'allegato "B" sopraccitato, allegando le relazioni di calcolo relative ai criteri utilizzati per la formazione del punteggio, nonché dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale la ditta concessionaria si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, e tutti in via solidale fra loro, a dare esecuzione integrale al progetto di edilizia sostenibile presentato, in conformità ai progetti depositati e relativa documentazione tecnica. Alla fine dei lavori dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dal Direttore Lavori e dal Proprietario, attestante che le opere sono state eseguite in conformità ai progetti approvati ed alle relazioni di calcolo sopraccitate. Nel caso di accertata violazione degli obblighi ed impegni assunti di cui al presente punto, verranno applicate le sanzioni di cui al titolo IV del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

## **Art. 9 - Compensazione dei volumi**

1. Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'indice di edificabilità territoriale non dovrà in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice territoriale o fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
  - b) l'altezza del fabbricato non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
  - c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
  - d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo i P.P. ed i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

---

**Art. 10 - Distanze dai confini e dai fabbricati**

1. Per fabbricati si intendono i manufatti coperti adibiti ad abitazione, attività lavorativa o comunque destinati alla frequentazione di persone.
2. La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata in proiezione ortogonale.
3. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i m 1,50, così come non sono considerati gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
4. Nel caso in cui la profondità sia superiore a m 1,50, l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari almeno al maggior sporto degli stessi.
5. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.
6. Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come definito al precedente comma 2.
7. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a m 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
8. Sono ammesse le costruzioni in aderenza secondo quanto previsto dall'art. 17 delle N.T.A.
9. Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante e dei proprietari dei fabbricati esistenti a distanze inferiori a m 10,00.
10. Due fabbricati si considerano uniti quando sono collegati da una porzione di fabbricato. Altri elementi di collegamento (travature, pompeiane, semplici elementi murari, ecc.) non elidono la distanza minima tra fabbricati.
11. I muri di sostegno sono da considerarsi "fabbricati", ai fini del calcolo della distanza dai confini, qualora abbiano un'altezza maggiore di m 3,00, a valle rispetto al piano originario di campagna. Qualora l'altezza sia minore di m 3,00, si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile.
12. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi m 3,00 di profondità.

**Art. 11 - Disposizioni varie all'edificabilità**

1. L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona di P.R.G. cui il fabbricato viene ad insistere.

2. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
3. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
4. Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc., dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G..
5. Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in tali zone potrà avvenire secondo quanto previsto dalle norme relative alla zona territoriale omogenea in cui ricadono.
6. L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione. Sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, ambulatori, alberghi, pensioni, ristoranti, autorimesse pubbliche e private, alloggi collettivi, luoghi per culto, cinematografi e teatri, locali a riunione, istruzione, divertimento e svago ed in genere tutte quelle attività che a giudizio del responsabile siano compatibili col carattere residenziale della zona.
7. Nelle aree classificate del P.R.G. come zona "B" di completamento, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficiale Sanitario, un'effettiva carenza dei servizi igienici è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.
8. Tale ampliamento può essere concesso una sola volta e non deve in ogni caso essere superiore la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare.
9. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra fabbricati e dalle strade.
10. Relativamente alle costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, ecc., si applicano le norme stabilite dal Codice Civile e dal D.M. 1444/68.
11. **a)** Le serre bioclimatiche addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, purché soddisfino i requisiti di cui al punto 12 comma b);  
**b)** I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

**12. Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili:**

**a)** Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico si consiglia di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.

**b)** Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato al punto 11 comma b). Le serre possono essere applicate o integrate al piano terra dell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
- dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore minimo 5 mm;
- siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- abbiano una profondità non superiore a 1,00 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale).
- i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.
- siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.

**c)** È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

**d)** Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è suggerita l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

**e)** I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, adottando le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

f) Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

### **Art. 12 - Tipologie di intervento**

1. Gli interventi sono così definiti:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) ristrutturazione urbanistica;
  - f) nuova costruzione;
  - g) demolizione;
  - h) urbanizzazione;
  - i) cambio di destinazione d'uso.

### **Art. 13 - Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Prima di eseguire le opere di manutenzione ordinaria su edifici sottoposti a vincolo ex Legge 1089/1939, gli interessati sono tenuti a darne comunicazione alla soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Verona.
3. Rientrano in tale categoria anche i seguenti interventi:
  - Con riferimento alle aree scoperte, interventi di conservazione, sostituzione di elementi di arredo, pavimentazioni di percorsi o sostituzione di quelli esistenti, anche con l'utilizzo di materiali diversi;
  - Gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. Tra questi rientrano gli arredi delle aree esterne quali tende da sole su suolo privato, casette in legno da giardino purchè contenute sino alla dimensione massima di mq 5 e altezza massima di m 2,50, e con distanza minima dai confini di m 1,50, pompeiane e attrezzature per il gioco.

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

### **Art. 14 - Manutenzione straordinaria**

- 
1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

### **Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo**

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

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

### **Art. 16 - Ristrutturazione edilizia**

1. Così come disposto dall'art. 10 della L.R. n. 14/2009 e ss.mm.ii., nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:
  - a. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore;
  - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono i volumi esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova



costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

- c. negli interventi di ristrutturazione edilizia la ricostruzione a seguito della demolizione può avvenire anche su area di sedime parzialmente diversa, purché ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. In caso di interventi ubicati nelle zone di protezione delle strade e nelle zone vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, la ricostruzione è consentita anche in area adiacente, purché al di fuori della fascia di rispetto o dell'area inedificabile.

### **Art. 17 - Ristrutturazione urbanistica**

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

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

### **Art. 18 - Nuova costruzione**

1. Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle precedenti categorie. Sono comunque da considerarsi tali:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla successiva lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
  - f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

### **Art. 19 - Demolizione**

1. Concerne le opere di demolizione, in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione, di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

### **Art. 20 - Urbanizzazione**

1. Le opere necessarie ad attrezzare a fini edificatori le aree edificabili costituiscono interventi di urbanizzazione e consistono nella realizzazione di: viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici, elementi di arredo urbano, ecc.

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

### **Art. 21 - Cambio di destinazione d'uso**

1. Il cambio di destinazione d'uso consiste nell'adibire un immobile ad un utilizzo diverso, anche parziale, rispetto a quello esistente.

In ogni caso, si rimanda a quanto previsto dal D.p.r. 380/2001 e successive modifiche.

---

## TITOLO III°

### ATTI DI COMPETENZA COMUNALE Capo I° - Pareri e Titoli abilitativi

#### Art. 22 - Parere preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al responsabile dell'ufficio competente una preliminare valutazione. A tal fine, il responsabile dell'ufficio competente, in relazione all'entità del progetto, potrà richiedere gli elaborati necessari alla valutazione.

#### Art. 23 – Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, 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, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.p.R. n. 380/2001, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. I pergolati e gazebo; i pergolati sono da considerarsi tali qualora siano costituiti da struttura leggera in legno e/o ferro, con esclusione di qualsiasi tipo di copertura fissa.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato

---

all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.p.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

3. Le circostanze di pubblica incolumità legittimano esclusivamente gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascuna tipologia di intervento edilizio, in quanto applicabili.

4. Considerato il vincolo ambientale esteso su tutto il territorio comunale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la realizzazione di interventi che comportino modifica permanente al territorio, sono comunque subordinati all'acquisizione della necessaria autorizzazione ambientale.

#### **Art. 24 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività**

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività 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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto

---

legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.
4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001;
  - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
5. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano comunque ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001.
6. Gli interventi di cui al comma 4 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del T.U. (D.P.R. 380/2001). Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
7. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 4 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. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

8. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del T.U. ed e' soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del T.U.

### **Art. 25 – Interventi subordinati a permesso di costruire**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 e successive modifiche.
2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di nuova attività.
3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

### **Art. 26 - Opere pubbliche comunali**

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto definitivo viene approvato, ha i medesimi effetti dal corrispondente atto autorizzativo di cui al precedente articolo.
2. I relativi progetti dovranno essere corredati dalla necessaria asseverazione e validazione.

### **Art. 27 - Opere in regime di diritto pubblico**

1. Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui all'art. 7 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

## **Capo II° - Procedimenti**

### **Art. 28 - Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e la disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e la disciplina della denuncia di inizio attività sono regolati rispettivamente dagli artt. 20, 22, 23 e 23 bis del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).

### **Art. 29 - Validità del permesso di costruire**

1. La validità del permesso a costruire è disciplinata dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

### **Art. 30 - Evidenza del permesso di costruire**

1. Gli estremi relativi ai titoli abilitativi devono essere evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del titolo abilitativo, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti e del Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

### **Capo III° – Presentazione dei progetti**

#### **Art. 31 - Formulazione della domanda**

1. Le domande dei titoli abilitativi vanno formulate su moduli forniti dal Comune e vanno indirizzate alla struttura competente del Comune. Devono tassativamente indicare i dati del richiedente e il nominativo del professionista abilitato che sottoscrive gli elaborati di progetto.
2. Ogni variazione dei dati di cui al precedente comma, devono essere comunicati alla struttura competente del Comune .
3. Alle domande vanno allegare in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
4. A seguito della presentazione al Comune della richiesta del titolo abilitativo, verrà rilasciata una comunicazione attestante la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

#### **Art. 32 – Asseverazione, competenze e responsabilità**

1. Il progettista deve asseverare:
  - a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
  - b) la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
  - c) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
  - d) il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
  - e) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi acquisiti ai sensi dell'art. 22.

#### **Art. 33 - Obbligatorietà degli elaborati tecnici**

1. Alla domanda diretta ad ottenere il titolo abilitativo, devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati nel successivo art. 34.
2. Alla domanda deve essere allegata copia del titolo abilitante sull'immobile oppure la relativa dichiarazione sostitutiva.
3. Deve essere allegata l'asseverazione del progettista, di cui al precedente articolo.



---

**Art. 34 - Indicazione degli elaborati tecnici**

1. Gli elaborati devono essere datati e depositati nel numero di copie richieste dall'ufficio competente, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali.
2. Essi devono in ogni caso comprendere quanto richiesto nel modulo fornito dal competente ufficio comunale.
  - a) una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
  - b) estratto del P.R.G., in scala 1:5.000 e 1:2.000, ed estratto di mappa catastale in scala 1:2.000.
  - c) una relazione descrittiva dell'intervento.
3. Con riferimento alle singole opere previste, i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati:
  - a) Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti :
    - i) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
    - ii) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale si interviene, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali, e curve di livello, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze, distacchi e orientamenti delle falde del tetto, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
    - iii) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni. Per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;
    - iv) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto se praticabile e la copertura.
    - v) le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'aeroilluminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.
    - vi) nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;
    - vii) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;

- 
- viii) sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;
  - ix) quando ritenuto necessario un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
  - x) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
  - xi) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento, non necessaria in presenza di relazione paesaggistica con documentazione fotografica interna;
  - xii) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;
  - xiii) per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici possono essere richiesti anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati soprarrichiesti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato anche se di altra proprietà.
- b) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:
- i) gli stessi di cui al precedente punto a) ed inoltre relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
  - ii) qualora gli interventi riguardino edifici assoggettati a tutela dallo strumento urbanistico vigente, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
- c) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:
- i) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
  - ii) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
  - iii) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - iv) l'indicazione dei materiali impiegati.
- d) Per le opere di urbanizzazione:
- i) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

- 
- ii) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
  - iii) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
  - iv) computo metrico e capitolato speciale.
- e) Per le mostre e i depositi:
- i) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- f) Per le demolizioni:
- i) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
  - ii) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- g) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:
- i) relazione tecnica descrittiva;
  - ii) planimetria, in scale 1:500, 1:1000, 1:2000 quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - iii) piante, prospetti, sezioni dei manufatti quotate, in scala adeguata.
- h) Per varianti a progetti approvati:
- i) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.
- i) Per l'installazione di impianti ripetitori:
- i) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
  - ii) un profilo longitudinale in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
  - iii) lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
  - iv) due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda;
-

- 
- v) eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti;
  - vi) qualora nella zona interessata esistano case destinate ad abitazione fissa, l'intensità del campo elettrico e magnetico non deve superare i limiti previsti dalla normativa vigente;
  - vii) la presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.
- j) Per gli strumenti urbanistici attuativi:
- i) per gli strumenti urbanistici attuativi devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Considerato il vincolo paesaggistico che insiste sul territorio comunale ai sensi del D.M. del 23 maggio 1957, i progetti che prevedono modifiche, anche parziali, all'aspetto esteriore di edifici, recinzioni, manufatti di vario genere, pavimentazioni esterne e qualsiasi opera edilizia, oltre alla documentazione sopraelencata, dovranno essere corredati di una specifica "Relazione paesaggistica" sviluppata secondo le disposizioni dettate dalla vigente normativa.

In particolare tale relazione, quando richiesta in forma non semplificata, oltre a quanto previsto dalla normativa, dovrà contenere:

1. estratto dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2000 per almeno un raggio di m 200 dal luogo dell'intervento, con indicate le emergenze architettoniche e paesaggistiche, nonché la presenza di eventuali edifici soggetti a vincolo monumentale, corredato di una esauriente documentazione fotografica delle stesse;
2. documentazione fotografica dell'ambito oggetto di intervento;
3. documentazione fotografica eseguita ad ampia distanza per comprendere il rapporto con il contesto ante e post intervento, mediante fotosimulazione.

E' facoltà del Dirigente o del Responsabile del procedimento, richiedere eventuali integrazioni o riduzioni della documentazione di cui al presente articolo, in relazione all'entità dell'intervento di cui si richiede il rilascio del titolo abilitativo. Qualora tali integrazioni o riduzioni risultino particolarmente rilevanti, dovranno essere supportate da apposita determinazione.

---

## 1. Capo IV° - Oneri

### Art. 35 - Onerosità del permesso di costruire

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri del contributo di costruzione richiesto in sede di rilascio del permesso di costruire è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001).
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al titolare, idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
5. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 17 del T.U. (D.P.R. n. 380/2001), il Dirigente determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo ai costi di costruzione, che verrà definitivamente accertato al momento dell'ultimazione dei lavori, operando il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.

### Art. 36 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs.n. 163 del 2006) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
2. Per gli interventi di nuova costruzione non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89. Per gli interventi sull'esistente la monetizzazione sarà comunque limitata ai casi di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree necessarie.

3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.
4. Il Dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
7. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
8. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

---

## **Capo IV° - Esecuzione e controllo delle opere**

### **Art. 37 - Inizio e termine dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al responsabile del procedimento le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.
2. Nel caso di nuove costruzioni, lo scavo delle fondazioni non costituisce inizio lavori, ma questo si configura con la realizzazione di opere edilizie; la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.
5. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle vigenti leggi.
6. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L. 115/2008 e successivo regolamento di esecuzione.
7. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso l' U.T.C., di quanto previsto dalla L. 1086/71 o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71.

### **Art. 38 - Conduzione del cantiere**

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Art. 39 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Settore competente del Comune ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il responsabile del procedimento ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino dei luoghi, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il competente settore del Comune, può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione e/o fidejussione, a garanzia delle opere pubbliche, che verrà restituita dopo che tali opere saranno ripristinate a regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.



#### **Art. 40 - Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il responsabile del procedimento avvalendosi della Polizia Municipale e dell'U.T.C. esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

#### **Art. 41 - Varianti in corso d'opera**

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto rilasciato previa approvazione di specifica variante secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 42 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche.

#### **Art. 43 - Sospensione dei lavori**

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo che competente ufficio comunale emette nel caso di opere eseguite in difformità e/o in assenza del titolo abilitativo.
2. L'ordinanza di sospensione:
  - a) va emessa dal competente ufficio comunale entro quindici giorni dall'accertamento;
  - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il titolo abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori e/o al progettista;
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso dal responsabile del competente ufficio comunale.
4. Relativamente alla decadenza del permesso di costruire, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 44 – Annullamento del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.
2. Ove riscontri un vizio di legittimità, il Dirigente invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una

---

eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il responsabile del provvedimento, con provvedimento motivato, annulla il permesso di costruire.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che l'illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda del titolo abilitativo, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio dello stesso.

#### **Art. 45 - Poteri eccezionali**

1. Ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.L. 18.08.2000 n. 267, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di non ottemperanza, il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 46 - Tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti di terzi, relativamente alle distanze dai confini, alle misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite del 2% previsto di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 47 - Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di una sanzione.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

## **TITOLO IV°**

### **LA COMMISSIONE ESPERTI BELLEZZE NATURALI E TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 48 – La commissione esperti bellezze naturali e tutela dell'ambiente**

1. Il Consiglio Comunale delibera la nomina di n. due esperti in materia bellezze naturali e tutela dell'ambiente, che durano in carica per un massimo di anni cinque.
2. La convocazione delle riunioni viene effettuata dal Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica.
3. il parere favorevole di almeno uno degli esperti costituisce di norma titolo per il rilascio dell'autorizzazione ambientale prevista dagli artt. 146, 153, 159 D.Lgs. 42/2004.

---

## TITOLO V°

### CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

#### Art. 49 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii e cavedii

1. Si definisce cortile lo spazio delimitato da edificazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali non abitabili.
2. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.
7. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
8. Si definisce patio l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro.
9. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
10. Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.
11. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 6,00.
12. Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio delimitato da edificazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.
13. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso, ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.

14. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

<i>Altezza</i>	<i>Area</i>	<i>Lato minore</i>
fino a m 8,50	mq. 12,00	m 3,00
oltre m 8,50	mq. 16,00	m 4,00

15. Nei cavedii deve essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, un'efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

### **Art. 50 - Impianti tecnologici**

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc., debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, nei casi previsti dal Codice Civile.

### **Art. 51 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. 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 di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.
5. Gli intonaci dovranno essere con finitura a civile con coloriture a tinte neutre del tipo a pastello, scegliendo tra le gradazioni del giallo, del rosa o delle terre naturali, quali ocra, ocra gialla, ecc.
6. E' vietata la collocazione di impianti di condizionamento su facciate di edifici visibili da spazi pubblici o pubbliche vie; pertanto, nell'installazione di tali impianti, devono essere osservati alcuni accorgimenti:
  - Se l'unità immobiliare o l'edificio possiede più di un prospetto, l'impianto di condizionamento deve essere posizionato sul retro del fabbricato;
  - Se non sussiste tale possibilità, l'impianto deve essere collocato sulla pavimentazione del balcone.

- 
- In mancanza del balcone, dovrà essere posizionato incassato nella muratura ed i climatizzatori dovranno essere opportunamente tinteggiati del medesimo colore della facciata.
7. Le antenne devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della via pubblica. Qualora ciò non sia possibile per motivazioni tecniche, è consentito posizionarle altrove, evitando il montaggio sulle facciate e sui balconi. Qualunque sia la loro collocazione, dovranno avere una colorazione che si mimetizzi col manto di copertura, o della parete, ed essere prive di logotipo, fregi, scritte, o elementi in grado di evidenziarne la presenza. Negli edifici condominiali, le antenne devono essere sempre ad installazione centralizzata. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione della copertura, le antenne esistenti devono essere adeguate alle precedenti prescrizioni.
  8. I pannelli fotovoltaici e solari-termici dovranno essere disposti sulle coperture dei fabbricati mantenendo la medesima inclinazione della falda, sporgere rispetto ad essa massimo cm 10 ed essere arretrati dagli estremi per almeno cm 50. All'interno dei centri storici l'installazione dei pannelli dovrà essere integrata nella copertura, mantenere la distanza di cm 50 dagli estremi delle falde ed avere la colorazione totalmente nera opaca o color coppo.
  9. La realizzazione di isolamento termico a cappotto prevista su fabbricati di antica origine, o aventi caratteri architettonici significativi, dovrà prevedere soluzioni tecniche che evitino svasature delle spessore dell'isolante in corrispondenza dei fori delle finestre.

#### **Art. 52 - Parcheggi privati e spazi scoperti**

1. Per ogni edificio residenziale deve essere assicurato almeno un posto macchina per alloggio nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di volume lordo.
2. Gli stalli di sosta scoperti al di fuori del centro storico, devono essere realizzati con fondo drenante.
3. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
4. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
4. A tal riguardo il Dirigente ha la 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 ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

6. Il Dirigente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, deve indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.



---

## Art. 53 - Recinzioni

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, e per le zone F, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m 1,60 misurata dalla quota media del piano stradale e dal piano campagna per i confini interni. Qualora con provata documentazione la strada fosse segnata in trincea rispetto al piano campagna, la recinzione non potrà superare l'altezza di m 1,20 dal piano campagna e la parte sottostante, quale sostegno, dovrà essere eseguita con materiali tradizionali della zona.  
Sono ammesse le recinzioni cieche; nel caso di recinzione in muratura, la parte in muratura non può superare l'altezza massima di m 0,50;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di m 2,50 lungo i confini interni anche in muratura completamente piena;
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli si fa riferimento alla normativa di zona;
- d) nelle aree collinari non sono consentiti materiali diversi da quelli tradizionali;
- e) la copertura dell'accesso pedonale, di modeste dimensioni e aperta almeno su due lati, è ammessa in deroga dalle altezze di cui ai punti a), b), c), e da non considerarsi costruzione ai fini del rispetto delle distanze dalla strada, dovrà comunque rispettare la distanza minima di m 1,50 dai confini privati, e la copertura dovrà essere in ogni caso realizzata integralmente all'interno della proprietà, compreso l'eventuale canale di gronda;
- f) al fine di consentire l'installazione dei contatori relativi ai servizi (gas, energia elettrica ecc.) la parte cieca potrà avere anche altezze diverse da quanto previsto ai punti a), b), c), nella misura strettamente necessaria al contenimento dei misuratori come richiesto dalle ditte fornitrici dei servizi e comunque nel rispetto dell'altezza massima di m 1,60;
- g) gli accessi carrai dovranno essere adeguati a quanto prescritto dal codice della strada, eventuali accessi di servizio per manutenzione giardini ecc. non sono da considerarsi accessi carrai, potranno essere realizzati senza arretramento ma non potranno avere l'autorizzazione di accesso carraio, la larghezza di marciapiedi, banchina ecc. contribuirà al calcolo del richiesto arretramento;
- h) sono in ogni caso fatte salve le altezze preesistenti che si possono mantenere nel caso di completamenti, parziali rifacimenti e/o comunque interventi su recinzioni esistenti, fermo restando che qualora il rifacimento sia integrale dovranno essere rispettate le altezze soprariportate, eventuali normative specifiche (per scuole, caserme ecc.) prevalgono comunque sulle presenti norme.
- i) Al fine di consentire soluzioni architettoniche adeguate, l'altezza dei cancelli sia dell'accesso pedonale che carraio, ed i relativi pilastri di sostegno, potranno avere altezze maggiori di quelle indicate nei precedenti punti, con altezza massima di m 2,50.

- j) per gli accessi carrai realizzati antecedentemente al 16.12.1992, anche privi di autorizzazione, saranno di norma applicate le deroghe previste dall'art. 46 del D.P.R. 16.12.1995 n°495, previo parere del Comando Polizia municipale e sempreché gli accessi non siano di pregiudizio alla sicurezza della circolazione; per gli interventi sugli accessi esistenti regolarmente autorizzati anche dopo il 1992 saranno di norma applicate le deroghe previste dall'art. 46 del D.P.R. 16.12.1995 n°495, previo parere del Comando Polizia municipale e sempreché gli accessi non siano di pregiudizio alla sicurezza della circolazione, escludendo comunque l'applicazione delle deroghe nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici, in quanto la nuova progettazione può e deve tenere conto della necessità di arretramento dell'accesso carraio.

#### **Art. 54 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a m 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 50, e fino a 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
  - b) oltre i m 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 1,50.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a m 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 costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

### **Art. 55 – Comignoli e antenne**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. L'utilizzo di eventuali abbaini sulle coperture deve avvenire in modo episodico, garantendo una distanza minima di m 5,00 tra abbain dello stesso edificio.
2. Relativamente ai comignoli, negli elaborati tecnici allegati alla richiesta del titolo abilitativo, deve essere riportato lo schema architettonico-estetico e l'indicazione dei materiali utilizzati, al fine di acquisire il parere degli esperti ambientali.

### **Art. 56 - Coperture**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.A.

### **Art. 57 - Scale esterne**

1. Sono ammesse le scale esterne con sbalzo fino a m 1,50 e per un'altezza massima pari al piano di calpestio del piano primo. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

### **Art. 58 – Marciapiedi**

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Dirigente 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.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

### **Art. 59 - Portici pubblici o ad uso pubblico**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata.
3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

### **Art. 60 - Apertura di accessi e strade private**

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.
4. Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

### **Art. 61 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

---

## TITOLO VI°

### NORME IGIENICO SANITARIE

#### Capo I° - Prescrizioni igienico costruttive e ambienti interni

##### **Art. 62 - Requisiti acustici passivi**

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D. P. C. M. 05.12.1997, nonché a quanto disposto dal piano di zonizzazione acustica del territorio comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 26.09.2002.

##### **Art. 63 - Requisiti dell'illuminazione esterna**

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 17/2009 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso.

##### **Art. 64 - Circolo integrato dell'acqua**

1. relativamente al circolo integrato dell'acqua, si rimanda alle norme vigenti in materia ed all'Ente gestore dello stesso.

##### **Art. 65 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi**

1. Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il Responsabile dell'ufficio ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

##### **Art. 66 - Fognature singole**

1. In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dall'Ente gestore e dalla normativa regionale in materia.

##### **Art. 67 - Requisiti degli alloggi**

1. Al fine del presente regolamento, sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili, quelli nei quali la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà e possa durare l'intera giornata. Rientrano in tale definizione:

- Soggiorno, cucina, cucina-pranzo e camere da letto di edifici di abitazione individuale e collettiva;

A titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori;
  - Negozi, sale esposizione, sale riunioni, sale da gioco, palestre;
  - Officine, laboratori, locali destinati ad attività di lavoro in genere, cucine collettive.
2. Sono considerati locali accessori e di servizio, non abitabili, quelli nei quali la permanenza di persone abbia carattere di saltuarietà e, nella giornata, risulti limitata nel tempo. Rientrano in tale definizione:
- Servizi igienici e bagni, ingressi, ripostigli, corridoi, disimpegni a servizio delle singole abitazioni;
- A titolo esemplificativo ma non esaustivo:
- Cantine, depositi, garage e centrali termiche, taverne e magazzini.
3. Nessun locale di abitazione può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna, salvo quanto previsto dal successivo art. 72.

### **Art. 68 – Dimensioni minime dei locali**

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure minime:

Locale	Superficie	Larghezza	Altezza	Altezza recupero
Soggiorno	mq 14	m 3	m 2,70	m 2,40
Soggiorno con angolo cottura	mq 18	m 3	m 2,70	m 2,40
Cucina-pranzo	mq 9	m 3	m 2,70	m 2,40
Cucina di sola cottura	mq 5	m 2	m 2,70	m 2,40
Camera ad un letto	mq 9	m 2,50	m 2,70	m 2,40
Camera a due letti	mq 14	m 3	m 2,70	m 2,40
Primo servizio igienico	mq 4	m 1,60	m 2,40	m 2,40

- in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione;
  - per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra il punto d'origine della volta, e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento;
  - nel caso di solai in legno la misurazione dell'altezza viene effettuata al di sotto dell'assito con interasse della travatura > cm 60. Nel caso in cui l'interasse della travatura sia < cm 60, la misurazione dell'altezza viene effettuata al di sotto della travatura.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici, ristoranti, banche, etc.).

3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 devono essere rispettate le disposizioni della L.R. 12/99.
4. Negli interventi su edifici esistenti, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti purchè venga mantenuta la medesima destinazione d'uso.
5. Per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
6. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affittapartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.

### **Art. 69 - Dotazione degli alloggi**

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a) stanza di soggiorno;
  - b) posti di cottura comunicanti con il soggiorno o cucina; il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
  - c) camere da letto;
  - d) un locale servizio igienico.
2. È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00, se per una persona, e non inferiore a mq 38,00 se per due persone;
3. I locali abitabili, comprese le cucine, destinate o meno alla sola cottura, e gli uffici, devono essere illuminati ed aerati in modo naturale e diretto; la superficie finestrata apribile deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale. Negli interventi su edifici esistenti (esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione), tale rapporto potrà essere inferiore, previo parere ULSS..
4. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
5. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.
6. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.

### **Art. 70 - Dotazione dei servizi igienici**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- 
- a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) in presenza di un unico bagno, essere completamente separato con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

### **Art. 71 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione sia in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00.
6. Nei fabbricati di nuova costruzione l'installazione dell'ascensore deve rispettare quanto previsto dalla D.G.R. 1428/2011 e ss.mm.ii.

### **Art. 72 - Piani seminterrati e sotterranei**

1. Al fine del presente regolamento, sono classificati seminterrati quei locali la cui quota del pavimento sia posta al disotto del piano campagna sui cui si eleva l'edificio;
2. I piani seminterrati per essere adibiti ad abitazione o ad attività commerciale o artigianale, dovranno ottenere il parere ULSS.
3. I piani sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 67;



4. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno cm 50, o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.

### **Art. 73 - Volumi tecnici**

1. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.
2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, vasi di espansione dell'impianto di termosifone, canne fumarie e di ventilazione, vano scala al di sopra della linea di gronda, locale contatori.

---

## **Capo II° - Costruzioni a destinazione speciale**

### **Art. 74 - Edifici e locali di uso collettivo**

1. Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
  - 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 il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
  - c) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq., anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale 12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale.
2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme relative ai locali destinati ad usi individuali.
3. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

### **Art. 75 - Barriere architettoniche**

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impediti, attraverso l'impiego di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Relativamente alle barriere architettoniche, si rimanda alla specifica normativa di settore, nazionale e regionale.

### **Art. 76 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili le mense, gli uffici e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti nel rispetto della vigente legislazione in materia.

## **Capo III° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

### **Art. 77 - Scavi e demolizioni**

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, le norme di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. e deve essere evitato il polverio.

### **Art. 78 - Movimento ed accumulo dei materiali**

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
2. Solo nel caso di necessità, il Responsabile dell'ufficio tecnico, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

### **Art. 79 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

1. Relativamente ai rinvenimenti di carattere archeologico, si rimanda a quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

### **Art. 80 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio**

1. Relativamente alla sicurezza e funzionalità delle opere ed alla stabilità del territorio, si rimanda integralmente alle disposizioni previste nel rispetto delle vigenti leggi in materia di sicurezza di cui al D. Lgs. n°81/2008 e ss.mm.ii.

### **Art. 81 – Bioedilizia**

1. Con il termine “bioedilizia” s’intende la progettazione e la realizzazione di opere, nell’urbanistica e nell’edilizia, che abbiano come obiettivo il rispetto dell’ambiente, la salute di chi abita la casa e vive nel territorio, il risparmio e il riuso di risorse (acqua, energia, rifiuti, ...).
2. E' fatto obbligo, nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, di prevedere i seguenti interventi:

#### **A – Preverdissement**

Dovrà essere previsto un piano paesistico dell'area oggetto d'intervento per consentire, prima della realizzazione delle rimanenti opere di urbanizzazione e della stessa edificazione, la realizzazione di macchie vegetazionali, di barriere verdi, alberature e della manutenzione del verde.

**B – Raccolta differenziata delle acque piovane**

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere la raccolta delle acque piovane con tubazioni separate da quelle della fognatura, con destinazione finale nei pozzi (se esistenti), o a dispersione in campi adiacenti o attraverso pozzi a fondo perduto.

**C – Raccolta differenziata dei rifiuti**

Negli spazi pubblici dovranno essere previste, secondo le indicazioni dell'Ufficio Ecologia del Comune, apposite zone, schermate con barriere vegetali, per il posizionamento dei contenitori di rifiuti differenziati, in modo che essi possano essere agevolmente raccolti. In caso di cambiamento dei sistemi di raccolta, gli spazi dovranno essere trasformabili in parcheggio pubblico oltre gli standards minimi.

**D – Area per la produzione di compost**

Nelle aree verdi dovrà essere previsto, secondo le indicazioni dell'Ufficio Ecologia del Comune, uno spazio, schermato con barriere vegetali, per raccogliere in una buca gli scarti vegetali degli abitanti che non praticano il compostaggio familiare e delle aree verdi pubbliche.

**E – Pavimentazioni permeabili**

Nelle zone a parcheggio e sui percorsi interni ai lotti si dovrà prevedere la realizzazione di pavimentazioni permeabili (grata proteggiprato, autobloccanti bucati, ecc.) in modo da consentire all'acqua piovana di penetrare nel terreno.

## **TITOLO VII°**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Capo I° - Disposizioni transitorie**

##### **Art. 82 – Disposizioni transitorie**

**Autorizzazioni a lottizzare e permessi di costruire rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.**

1. L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e dei permessi di costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati ai sensi del precedente art. 37 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, dell'autorizzazione o della concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

##### **Art. 83 - Misure di salvaguardia**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. In ogni caso tra le indicazioni dello strumento vigente e quelle dello strumento in corso di approvazione valgono le norme più restrittive.

## **Capo II° - Disposizioni finali**

### **Art. 84 - Entrata in vigore del presente regolamento**

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore secondo le vigenti norme di legge.

### **Art. 85 - Norme abrogate**

1. E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le indicazioni del presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 86 - Poteri in deroga**

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle presenti norme del Regolamento Edilizio secondo quanto previsto dall'art. 80 della L.R. n° 61/85 e ss.mm.ii.

### **Art. 87 - Sanzioni**

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.
2. Non è ammessa l'oblazione in via breve.