



**COMUNE DI PADOVA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA**

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**ELABORATO REDATTO AI SENSI  
DELL'ART. 4 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 41 del 05/06/2006

IN VIGORE DAL 10/07/2006



## COMUNE DI PADOVA

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## SOMMARIO

### TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 –	Oggetto del Regolamento Edilizio	pag. 7
Art. 2 –	Contenuti del Regolamento Edilizio	pag. 7
Art. 3 –	Richiami a disposizioni di legge e regolamenti	pag. 8
Art. 4 –	Competenze e responsabilità	pag. 8

### TITOLO II – LA COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE

Art. 5 –	Attribuzioni della Commissione Edilizia Ambientale	pag. 10
Art. 6 –	Composizione e nomina della Commissione Edilizia Ambientale	pag. 10
Art. 7 –	Funzionamento della Commissione Edilizia Ambientale	pag. 11

### TITOLO III – GLI INTERVENTI EDILIZI E I PROVVEDIMENTI

#### **Capo I – Gli interventi edilizi**

Art. 8 –	Tipologia degli interventi edilizi	pag. 13
Art. 9 –	Manutenzione ordinaria	pag. 13
Art. 10 –	Manutenzione ordinaria degli edifici situati in Zona omogenea “A”	pag. 14
Art. 11 –	Manutenzione straordinaria	pag. 14
Art. 12 –	Restauro e risanamento conservativo	pag. 15
Art. 13 –	Ristrutturazione edilizia	pag. 15
Art. 14 –	Ristrutturazione edilizia con ampliamento	pag. 16

Art. 15 –	Ristrutturazione urbanistica	pag. 16
Art. 16 –	Demolizione	pag. 17
Art. 17 –	Nuova costruzione	pag. 17
Art. 18 –	Infrastrutture per impianti radio elettrici	pag. 18
Art. 19 –	Cambio di destinazione d’uso	pag. 19
Art. 20 –	Recupero di sottotetti esistenti	pag. 20

### **Capo II – Prescrizioni speciali**

Art. 21 –	Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	pag. 21
Art. 22 –	Attività edilizia dei privati su aree demaniali	pag. 22
Art. 23 –	Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale	pag. 22

### **Capo III – Gli atti abilitativi**

Art. 24 –	Permesso di costruire	pag. 22
Art. 25 –	Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	pag. 23
Art. 26 –	Autorizzazione per interventi in zona di tutela paesaggistico – ambientale	pag. 23
Art. 27 –	Permesso di costruire in sanatoria	pag. 23
Art. 28 –	Altre forme di sanatoria	pag. 24
Art. 29 –	Permesso di costruire in deroga	pag. 24
Art. 30 –	Annullamento del permesso di costruire	pag. 25
Art. 31 –	Varianti	pag. 25
Art. 32 –	Certificato di destinazione urbanistica	pag. 25

### **Capo IV – Norme per la presentazione dei progetti**

Art. 33 –	Domanda di permesso di costruire	pag. 26
Art. 34 –	Presentazione della D.I.A.	pag. 26
Art. 35 –	Domanda e denuncia relative a interventi nel territorio esterno alla zona del Centro Storico	pag. 27
Art. 36 –	Domanda e denuncia relative a interventi all’interno della zona del Centro Storico	pag. 33
Art. 37 –	Modalità per la redazione degli elaborati dei progetti	pag. 37
Art. 38 –	Piani urbanistici attuativi d’iniziativa privata	pag. 38

### **Capo V – Contributo di costruzione**

Art. 39 –	Contributo per il rilascio del permesso di costruire	pag. 38
Art. 40 –	Riduzione o esonero dal contributo per il rilascio del permesso di costruire	pag. 38

## **TITOLO IV – ESECUZIONE E VIGILANZA DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Capo I – Esecuzione degli interventi edilizi**

Art. 41 – Titolarità del permesso di costruire	pag. 39
Art. 42 – Richiesta e consegna dei punti fissi, di linea e di livello	pag. 39
Art. 43 – Inizio e ultimazione dei lavori	pag. 39
Art. 44 – Proroga dei termini di inizio e ultimazione lavori	pag. 40
Art. 45 – Opere soggette a D.I.A.	pag. 40
Art. 46 – Documentazione disponibile in cantiere	pag. 41
Art. 47 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri	pag. 41
Art. 48 – Strutture provvisoriale e recinzioni provvisorie	pag. 42
Art. 49 – Bonifica dei terreni e materiale di risulta	pag. 43
Art. 50 – Operazioni di scavo	pag. 44
Art. 51 – Ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	pag. 45
Art. 52 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico	pag. 46

### **Capo II – Vigilanza**

Art. 53 – Vigilanza e responsabilità	pag. 46
Art. 54 – Provvedimenti per interventi non autorizzati o eseguiti in difformità	pag. 46
Art. 55 – Tolleranze di cantiere	pag. 47

## **TITOLO V – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI**

Art. 56 – Certificato di agibilità	pag. 48
Art. 57 – Modalità di presentazione della domanda	pag. 48
Art. 58 – Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità	pag. 48
Art. 59 – Controlli e verifiche	pag. 48
Art. 60 – Domande per gli immobili oggetto di condono edilizio	pag. 49
Art. 61 – Certificato per gli immobili di vecchia costruzione	pag. 50
Art. 62 – Dichiarazione di inagibilità	pag. 50

**TITOLO VI – AMBIENTE URBANO E REQUISITI QUALITATIVI**  
**DELLE COSTRUZIONI**

**Capo I – Ambiente urbano**

Art. 63 –	Decoro degli edifici e riqualificazione dell'ambiente urbano	pag. 51
Art. 64 –	Stabilità e sicurezza dei fabbricati	pag. 52
Art. 65 –	Decoro delle aree	pag. 52
Art. 66 –	Portici di uso pubblico	pag. 53
Art. 67 –	Indicatori stradali	pag. 53
Art. 68 –	Recinzioni	pag. 54
Art. 69 –	Elementi sporgenti dalle facciate su suolo pubblico o ad uso pubblico o accessibile al pubblico	pag. 55
Art. 70 –	Apparecchiature tecnologiche, antenne paraboliche, pannelli solari e altre sovrastrutture	pag. 56
Art. 71 –	Scale esterne	pag. 57

**Capo II – Definizioni e parametri edilizi**

**(successione degli articoli in ordine alfabetico)**

Art. 72 –	Altezza dell'edificio	pag. 57
Art. 73 –	Apparecchiature tecnologiche destinate a servizi pubblici	pag. 51
Art. 74 –	Artigianato di servizio e/o artistico	pag. 52
Art. 75 –	Consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione	pag. 58
Art. 76 –	Cortili e cavedi	pag. 59
Art. 77 –	Destinazioni d'uso	pag. 60
Art. 78 –	Distanza o distacco	pag. 62
Art. 79 –	Edificio	pag. 62
Art. 80 –	Esercizi commerciali	pag. 63
Art. 81 –	Indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale	pag. 64
Art. 82 –	Isolato	pag. 64
Art. 83 –	Numero dei piani	pag. 64
Art. 84 –	Opere di urbanizzazione	pag. 64
Art. 85 –	Parcheggi Pertinenziali	pag. 65
Art. 86 –	Pertinenza	pag. 65
Art. 87 –	Sagoma	pag. 65
Art. 88 –	Serre bioclimatiche	pag. 66

Art. 89 – Superficie abitabile	pag. 66
Art. 90 – Superficie coperta	pag. 66
Art. 91 – Superficie fondiaria	pag. 67
Art. 92 – Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)	pag. 67
Art. 93 – Superficie permeabile	pag. 67
Art. 94 – Superficie territoriale di zona	pag. 68
Art. 95 – Superficie utile	pag. 68
Art. 96 – Tipologia edilizia	pag. 68
Art. 97 – Trasformazione edilizia	pag. 68
Art. 98 – Trasformazione urbanistica	pag. 68
Art. 99 – Unità abitativa	pag. 69
Art. 100 – Utilizzazione in atto	pag. 69
Art. 101 – Volume dell'edificio	pag. 69
Art. 102 – Volume tecnico	pag. 70
Art. 103 – Zonizzazione e allineamenti del piano regolatore generale	pag. 71

### **Capo III – Caratteristiche delle unità immobiliari e norme igieniche**

Art. 104 – Campo di applicazione	pag. 71
Art. 105 – Classificazione dei locali	pag. 72
Art. 106 – Caratteristiche minime delle unità abitative	pag. 72
Art. 107 – Caratteristiche minime delle unità immobiliari diverse dalle abitative	pag. 73
Art. 108 – Dimensioni minime dei locali	pag. 74
Art. 109 – Cucine, spazi di cottura, bagni e servizi igienici	pag. 75
Art. 110 – Strutture destinate ad attività sanitarie	pag. 76
Art. 111 – Locali destinati ad attività produttive	pag. 77
Art. 112 – Locali abitabili con soppalchi	pag. 77
Art. 113 – Chioschi	pag. 78
Art. 114 – Scale ed ascensori	pag. 78
Art. 115 – Locali seminterrati ed interrati	pag. 79
Art. 116 – Aerazione ed illuminazione naturale	pag. 80
Art. 117 – Aerazione tramite cortili, cavedi, patii	pag. 80
Art. 118 – Aerazione forzata e illuminazione artificiale	pag. 80
Art. 119 – Edifici esistenti	pag. 81
Art. 120 – Focolari, stufe	pag. 81

#### **Capo IV – Qualità edilizia e urbanistico ambientale degli edifici**

Art. 121 – Requisiti per la salvaguardia dell’ambiente	pag. 83
Art. 122 – Requisiti per la sicurezza e la fruibilità degli spazi interni ed esterni degli edifici	pag. 84
Art. 123 – Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico	pag. 85
Art. 124 – Abrogazioni	pag. 87

#### **ALLEGATO “A”**

#### **DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO**

## **TITOLO I – PRINCIPI GENERALI**

### **Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio del Comune di Padova, di seguito indicato con la sigla R.E., disciplina le modalità di svolgimento dell'attività edilizia, le procedure d'intervento, le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.
2. Le norme del R.E., in maniera diretta e/o come ulteriormente specificate ai sensi del successivo art. 2, comma 4 definiscono le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.
3. Le sue disposizioni regolano:
  - a) l'istituzione e il funzionamento della Commissione Edilizia Ambientale (C.E.A);
  - b) la definizione delle categorie degli interventi edilizi;
  - c) le modalità di presentazione dei progetti;
  - d) i requisiti degli edifici;
  - e) la definizione dei parametri edificatori.

### **Art. 2 – Contenuti del Regolamento Edilizio**

1. Il R.E. disciplina aspetti progettuali ed amministrativi legati all'intero processo edilizio e regola quelle materie che hanno attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.
2. Le disposizioni del R.E. si propongono di realizzare un ambiente urbano di qualità sotto il profilo abitativo, architettonico, funzionale, urbanistico ed ambientale.
3. A tal fine, sulla base di principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, il R.E. definisce i requisiti tecnici, oggettivi e misurabili, richiesti dal Comune e legati ad esigenze riconosciute e condivise per garantire la qualità dell'intervento



edilizio anche in relazione al contesto ambientale esterno, distinti in due diverse categorie: obbligatori e raccomandati.

4. Sono definiti obbligatori quei requisiti che, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione e per le diverse categorie di opere, sono ritenuti essenziali per la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la resistenza e la durevolezza degli edifici e delle loro pertinenze. Detti requisiti sono soggetti a controlli e verifiche, da parte degli uffici comunali competenti, nel corso del processo edilizio ed il loro rispetto è essenziale ai fini del rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente.
5. Sono definiti raccomandati i requisiti che, pur ritenuti importanti ai fini sopra menzionati, non sono resi obbligatori dal R.E., e quindi non condizionano l'approvazione dei progetti e la certificazione della conformità edilizia delle opere. Essi sono finalizzati ad aumentare la qualità complessiva del prodotto edilizio e sono espressi nella forma di indirizzi o suggerimenti.
6. Con deliberazione di Giunta Comunale e/o determinazione del Dirigente competente, secondo le rispettive competenze, saranno prodotte, e rese pubbliche, le specifiche operative e tutti i chiarimenti che si rendessero necessari per una applicazione chiara ed univoca delle norme contenute nel R.E.

### **Art. 3 – Richiami a disposizioni di legge e regolamenti**

1. Le norme del R.E. sono integrative e complementari delle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito indicato con la sigla N.T.A., e del Piano Regolatore Generale, di seguito indicato con la sigla P.R.G.
2. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi delle disposizioni generali sulle leggi, il R.E. obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari.

### **Art. 4 – Competenze e responsabilità**

1. Il Comune di Padova ritiene essenziale nel processo edilizio il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

2. Nell'ambito delle rispettive competenze professionali, stabilite per legge, i progettisti e i direttori dei lavori devono essere ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari, dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali, ovvero nuove figure professionali a ciò abilitate dalla legge.
3. La responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista per le opere soggette a denuncia di inizio attività, è stabilita dagli artt. 23 e 29 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.
4. In particolare, per le opere realizzate a seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
5. Per le opere soggette a permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, al pagamento delle spese per l'esecuzione in danno in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
6. Il progettista, all'atto di presentazione della domanda di permesso di costruire, è responsabile della conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda. E' anche tenuto, assieme al committente, a verificare la conformità degli stati di fatto degli edifici esistenti e delle relative pertinenze ai progetti approvati e agli atti autorizzativi già rilasciati dal Comune.

## **TITOLO II – LA COMMISSIONE EDILIZIA AMBIENTALE**

### **Art. 5 – Attribuzioni della Commissione Edilizia Ambientale**

1. La Commissione Edilizia Ambientale, costituita ai sensi della L.R. 31 ottobre 1994 n. 63, ha competenza in materia di tutela dei beni paesaggistici e ambientali, ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
2. La Commissione si esprime su tutti gli interventi edilizi di competenza, ad eccezione di quelli elencati nell'art. 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
3. La Commissione può essere chiamata ad esprimere parere in merito agli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, comprendenti beni o aree soggetti a tutela ai sensi dei precedenti commi. La Commissione esprime altresì il proprio parere in merito alle sanzioni amministrative da comminare a sensi di legge per le opere eseguite in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica.

### **Art. 6 – Composizione e nomina della Commissione Edilizia Ambientale**

1. La Commissione Edilizia Ambientale è composta da 4 membri di diritto e da 2 membri eletti dal Consiglio Comunale.
2. Sono membri di diritto:
  - a) il Capo Settore Edilizia Privata o un suo delegato, con funzioni di Presidente;
  - b) il Capo Settore Pianificazione Urbanistica o un suo delegato;
  - c) il Capo Settore Avvocatura Civica o un suo delegato;
  - d) il Capo Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano o un suo delegato.
3. I membri eletti dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 6, comma 3 della L.R. 31 ottobre 1994 n. 63, sono scelti tra provati esperti nelle materie concernenti la tutela paesaggistica e ambientale, con riguardo anche all'architettura, all'urbanistica, all'arte, alla storia, al paesaggio e all'ambiente padovano. L'elezione avviene indicando un solo nominativo.
4. Partecipa inoltre alla riunione, senza diritto di voto, un tecnico del Settore Edilizia Privata, con funzioni di segretario.

5. I membri eletti durano in carica al massimo 5 anni, non sono immediatamente rieleggibili ed esercitano le loro funzioni non oltre il 45° giorno successivo alla data di scadenza del mandato.
6. I membri eletti in carica all'entrata in vigore della presente normativa non sono immediatamente rieleggibili.
7. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, coniuge, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione.
8. Ai membri eletti della Commissione spetta un gettone di presenza nella misura stabilita dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 7 – Funzionamento della Commissione Edilizia Ambientale**

1. La Commissione si riunisce normalmente due volte al mese in giorni ed ore deliberati dalla Commissione stessa e, in via straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.
2. La seduta non è pubblica.
3. L'avviso di convocazione straordinaria è notificato ai membri almeno ventiquattro ore prima della seduta.
4. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno 3 componenti, dei quali almeno un membro eletto. A parità di voti prevale quello del Presidente.
5. Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.
6. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
7. La Commissione deve sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i presentatori delle domande di autorizzazione paesaggistica.
8. Su richiesta della Commissione i membri di diritto possono altresì sentire esperti esterni.

9. La Commissione, qualora ne ravvisi la necessità, può effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
10. Il Presidente, qualora ne ravvisi l'opportunità, ha la facoltà di convocare e sentire esperti del Comune.
11. Il Presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.
12. Del parere motivato della Commissione il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e da uno dei membri.
13. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere dato atto nel verbale.
14. Il verbale, una volta firmato, è pubblico.
15. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

## **TITOLO III – GLI INTERVENTI EDILIZI E I PROVVEDIMENTI**

### **CAPO I – GLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 8 – Tipologia degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi, come stabilito dalla legislazione nazionale e regionale, possono consistere nel recupero o nell'adeguamento del patrimonio edilizio esistente o in una nuova costruzione.
2. L'entità degli interventi sul patrimonio esistente, in conformità alle prescrizioni del P.R.G. o del presente R.E., può essere limitata e/o circoscritta a precise modalità, in relazione al grado di tutela assegnato ai singoli edifici dallo stesso P.R.G..
3. Gli interventi su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico/ambientale e su edifici sottoposti alla tutela di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sono subordinati, rispettivamente, all'autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ed al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza nei casi previsti dalla legge.

#### **Art. 9 – Manutenzione ordinaria**

1. Sono definiti di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti ad alcun titolo abilitativo da parte del Comune.
3. Quando si tratti di immobili vincolati è comunque richiesto il rispetto delle prescrizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
4. Gli interventi esterni da realizzare in edifici situati in Zona Omogenea "A" sono soggetti alle specifiche prescrizioni del successivo art. 10.

#### **Art. 10 – Manutenzione ordinaria degli edifici situati in Zona omogenea “A”**

1. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare all'esterno degli edifici situati in Zona Omogenea "A" devono essere finalizzati alla conservazione, al mantenimento ed al recupero dei valori storici, architettonici, ambientali e tipologici del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e del tessuto urbano.
2. La prescrizione di cui al comma precedente si attua mediante l'integrale rispetto delle disposizioni dettate dal P.R.G. per tale zona ed in particolare dagli artt. 24 e 42 delle N.T.A..
3. Gli interventi di ripristino, coloritura, manutenzione dei paramenti murari e di tutti gli elementi che compongono l'apparato decorativo e funzionale ed il prospetto architettonico delle unità edilizie situate in Centro Storico sono soggetti alle linee guida ed ai criteri stabiliti nel Piano del Colore approvato dal Comune.

#### **Art. 11 – Manutenzione straordinaria**

1. Sono definiti di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, secondo quanto disposto dall'art. 22, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, sono soggetti a denuncia di inizio attività, salva la facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7 del medesimo D.P.R., di chiedere il rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 12 – Restauro e risanamento conservativo**

1. Sono definiti di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, 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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, secondo quanto disposto dall'art. 22, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, sono soggetti a denuncia di inizio attività, salva la facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del medesimo D.P.R., di chiedere il rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 13 – Ristrutturazione edilizia**

1. Sono definiti di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste dalla L.R. 30 luglio 1996 n. 21.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare le caratteristiche ambientali della zona né possono comportare incrementi di volume all'esterno della sagoma esistente. Qualora, contestualmente alla ristrutturazione edilizia, siano previsti incrementi di volume all'esterno della sagoma esistente,



l'intervento viene considerato di nuova costruzione ed è disciplinato dal successivo articolo 14.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le disposizioni degli artt.10 e 22 del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, possono essere eseguiti mediante denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

#### **Art. 14 – Ristrutturazione edilizia con ampliamento**

1. Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione così come definite dall'articolo precedente, presentano ampliamenti dell'edificio preesistente, con incremento di volume e conseguente modifica della sagoma dell'edificio.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento non sono eseguibili con la modalità della demolizione e ricostruzione e, in quanto considerati alla stregua di interventi di nuova costruzione, sono soggetti a permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art. 10, comma 1, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 15 – Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono definiti di ristrutturazione urbanistica quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Detti interventi devono avvenire secondo il criterio della valorizzazione complessiva degli aspetti storici ed ambientali esistenti e di un corretto inserimento nel tessuto urbano circostante.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art. 10, comma 1, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Art. 16 – Demolizione**

1. Gli interventi di demolizione sono finalizzati a rimuovere i manufatti preesistenti e possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, anche per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico e ambientale.
2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione.
3. Gli interventi di demolizione sono soggetti a denuncia di inizio attività, secondo quanto disposto dall'art. 22, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, salva la facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del medesimo D.P.R., di chiedere il rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 17 – Nuova costruzione**

1. Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli artt. 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente R.E.. 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 al successivo punto f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- f) 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;
2. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 18 – Infrastrutture per impianti radio elettrici**

1. Per impianti radioelettrici si intendono le antenne radiotelevisive, le antenne radiobase per telefonia e le relative strutture di sostegno. In particolare, per impianto per il servizio di telefonia mobile o stazione radiobase (SRB) si intende un manufatto composto da un sistema di antenne, da una centralina dotata dei relativi quadri elettrici, dagli apparati di trasmissione e dall'eventuale sistema di condizionamento dell'aria.
2. Qualora tali strutture comportino la realizzazione di pali o tralicci, siano essi costituiti da manufatti emergenti dalla copertura degli edifici, ovvero da manufatti indipendenti collocati a terra, sono soggetti ad autorizzazione unica comprensiva del permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e del precedente art. 17 R.E., nonché dell'autorizzazione all'installazione di cui all'art. 87 del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche".
3. Al fine di razionalizzare il numero degli impianti necessari allo sviluppo delle reti di telefonia mobile, nonché di garantire le esigenze di una corretta programmazione delle modifiche al territorio, di rispetto delle aree aventi particolari pregi e dei valori ambientali e di tutela dei culturali e di salvaguardia della salute, della sanità e dell'igiene, la realizzazione di nuovi impianti radioelettrici avverrà nei siti individuati sulla base e nel rispetto dei criteri stabiliti dall'apposito regolamento comunale approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 3 del 17 gennaio 2005, utilizzando prioritariamente le strutture già esistenti (co-siting). Sono classificati come siti sensibili gli edifici con destinazione ad asilo, scuola, ospedale, casa di cura e inoltre, parchi e aree per il gioco e lo sport e spazi adibiti all'infanzia in generale; nei suddetti siti e nelle aree di pertinenza non è consentita l'installazione di impianti radioelettrici.

4. Gli impianti emittenti radiotelevisivi e radiobase per telefonia con una potenza netta di emissione superiore a 150 Watt, fatti salvi gli impianti in uso alle forze dell'ordine, del pronto intervento e della protezione civile, dovranno essere localizzati, salvo diversa previsione del P.R.G., al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.

#### **Art. 19 – Cambio di destinazione d'uso**

1. Si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione d'uso tra quelle definite dall'art. 77 del presente R.E..
2. Il mutamento di destinazione d'uso può essere accompagnato o meno dall'esecuzione di opere edilizie.
3. In attesa di compiuta disciplina da parte della Regione, il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da opere non è soggetto ad alcun atto abilitativo da parte del Comune, fatta salva la specifica disciplina riferita all'attività e/o alla destinazione d'uso commerciale di cui alla L.R. 13 agosto 2004 n. 15.
4. L'utilizzazione parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso purché la superficie lorda di pavimento interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie lorda di pavimento totale.
5. Il cambio di destinazione d'uso con opere è equiparato agli interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettato ad idoneo titolo abilitativo, secondo la legislazione statale e regionale.

## **Art. 20 – Recupero di sottotetti esistenti**

1. I sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 possono essere recuperati a fini abitativi nel rispetto dei criteri e dei parametri di cui alla L.R. 6 aprile 1999 n.12 e secondo le prescrizioni del presente articolo.
2. Resta esclusa la possibilità di recupero per i sottotetti presenti in edifici inclusi nelle zone ed aree individuate dal P.R.G. come:
  - a) zona del Centro Storico, per la quale valgono le specifiche disposizioni di cui agli artt. 43 e 44 delle N.T.A dello stesso P.R.G.;
  - b) zona agricola E;
  - c) aree comunque destinate a servizi;
  - d) aree interessate da piani urbanistici attuativi, per la durata del periodo di validità di questi ultimi.
3. Gli interventi di recupero devono avvenire alle seguenti condizioni:
  - a) le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese di aria e luce non devono comportare la riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 12% della medesima. Le tipologie di apertura ammesse sono:
    1. lucernari complanari alla falda (tipo “velux”);
    2. abbaini con copertura a due falde, la cui pendenza dovrà avere lo stesso valore numerico di quella della falda principale ed il cui materiale di copertura dovrà corrispondere a quello di quest’ultima. Gli abbaini devono essere arretrati dalla linea di gronda di almeno m 1,5 in modo tale che il loro fronte intersechi la falda principale determinando un’altezza di davanzale di almeno m 1 dal piano di calpestio del sottotetto; il loro colmo può al massimo raggiungere quello del tetto; la facciata può avere larghezza massima di m 2;
    3. finestre su timpani o pareti verticali delimitanti il sottotetto;
    4. tagli di falda arretrati dalla linea di gronda in modo tale da intersecare la falda principale ad una quota di almeno m 1 del piano di calpestio del sottotetto e comunque ad una distanza di almeno m 1,5 dalla linea di gronda; un unico taglio di falda non può interessare contemporaneamente due o più falde contigue.
  - b) le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l’edificio esistente.

4. Non sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici.
5. Il sottotetto recuperato può costituire unità abitativa autonoma a condizione che disponga di una superficie utile non inferiore a quella minima prescritta dal presente R.E..
6. Gli spazi per parcheggi pertinenziali di cui devono venire dotati i sottotetti recuperati devono consistere, nel caso di formazione di nuove unità abitative nelle zone residenziali, in almeno un posto auto, anche in area scoperta, per unità abitativa.

## **CAPO II – PRESCRIZIONI SPECIALI**

### **Art. 21 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**

1. L'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni è disciplinata dall'art. 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni. Detta disciplina riguarda in particolare:
  - a) le opere e gli interventi pubblici che richiedono per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche;
  - b) le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e le opere pubbliche di interesse statale o regionale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici;
  - c) le opere pubbliche del Comune;
2. Per le opere pubbliche o gli interventi edilizi-urbanistici proposti dal Comune, il competente Settore comunale è responsabile dell'istruttoria diretta a valutare la conformità dell'opera o dell'intervento alle previsioni del P.R.G. e della acquisizione di pareri, nulla osta e autorizzazioni di altre pubbliche amministrazioni.
3. Per le opere pubbliche di competenza della Provincia, di altri Enti locali o di altri Enti pubblici diversi da quelli suindicati va richiesto il rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 22 – Attività edilizia dei privati su aree demaniali**

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali di cui all'art. 8 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni è subordinata al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.
2. I privati devono comunque essere muniti di titolo di godimento del bene rilasciato dai competenti organi della Pubblica Amministrazione.
3. Non costituiscono interventi edilizi, ai sensi dei precedenti commi, le opere di arredo urbano. L'esecuzione di dette opere è comunque subordinata all'acquisizione del parere favorevole del Comune.

## **Art. 23 – Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale**

1. Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, il Dirigente del Settore Edilizia Privata può richiedere il preventivo parere delle competenti Sovrintendenze per tutti gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.
2. Qualora il parere non venga espresso nel termine di trenta giorni dalla data di ricevimento da parte della Sovrintendenza della richiesta del Comune, il Dirigente competente può provvedere autonomamente, prescindendo dal parere stesso.

## **Art. 24 – Permesso di costruire**

1. Gli interventi subordinati a permesso di costruire sono disciplinati dall'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le caratteristiche del permesso di costruire, i presupposti e la competenza per il rilascio del permesso, nonché l'efficacia temporale e la decadenza dello stesso sono disciplinati dagli artt. 11, 12, 13, 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

### **CAPO III – Gli atti abilitativi**

#### **Art. 25 – Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**

1. Gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività, di seguito indicata con la sigla D.I.A., sono disciplinati dall'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le modalità per la presentazione della D.I.A. sono disciplinate dall'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 26 – Autorizzazione per interventi in zona di tutela paesaggistico – ambientale**

1. I beni e le aree assoggettate al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono individuati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, Parte Terza, artt.131 e seguenti e sottoposti alla relativa disciplina.
2. Gli interventi da eseguire in zona di tutela paesaggistica sono subordinati al preventivo rilascio della prevista autorizzazione comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia Ambientale, ai sensi della L. R. 31 ottobre 1994 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire o a D.I.A. l'autorizzazione verrà acquisita d'ufficio ai sensi degli artt. 5, comma 4, e 23, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, fatta salva la possibilità che tale autorizzazione sia acquisita preventivamente dall'interessato.

#### **Art. 27 – Permesso di costruire in sanatoria**

1. I presupposti, le condizioni nonché il procedimento per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono disciplinati dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.



## **Art. 28 – Altre forme di sanatoria**

1. Oltre ai casi previsti dall'articolo precedente, sono altresì sanabili gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità da permesso di costruire, se sussista conformità alla normativa urbanistica ed edilizia vigente ed adottata al momento della presentazione della domanda di sanatoria ed all'atto del suo rilascio. In tale caso il rilascio del provvedimento di sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pari a quella prevista dall'art. 36, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e non comporta l'estinzione del reato ai sensi dell'art. 45 del medesimo D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. Nelle ipotesi in cui venga richiesta la sanatoria di opere edilizie non ancora ultimate e non conformi alla normativa urbanistico edilizia (quindi non sanabili), qualora il privato presenti un progetto di completamento atto a rendere l'intervento, anche parzialmente, conforme alla normativa di P.R.G., l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria all'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.

## **Art. 29 – Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato nei casi e con le modalità previste dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, previa deliberazione di Consiglio Comunale.
2. In tutti i casi in cui le N.T.A. del P.R.G. o il R.E. richiedono l'approvazione di un intervento da parte del Consiglio Comunale, detta approvazione è preliminare al procedimento di rilascio del permesso di costruire.
3. Nei casi previsti dai commi precedenti la presentazione dell'istanza, corredata da tutta la documentazione richiesta, non comporta la decorrenza dei termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, che decorreranno a tutti gli effetti dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.

### **Art. 30 – Annullamento del permesso di costruire**

1. Gli effetti prodotti dall'annullamento del permesso di costruire sono disciplinati dall'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art. 31 – Varianti**

1. Le varianti a permesso di costruire devono essere approvate prima dell'effettuazione dei lavori.
2. Le varianti alla D.I.A. sono realizzabili a seguito della presentazione di una nuova D.I.A..
3. Sono altresì realizzabili mediante D.I.A. le varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Tali D.I.A. possono essere presentate anche dopo la realizzazione delle opere, purché prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legislazione a tutela dei beni paesistici, storici ed ambientali, sono sempre subordinati al preventivo rilascio delle autorizzazioni richieste dalle relative previsioni normative.

### **Art. 32 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Dirigente del Settore competente rilascia, a richiesta di chi ne abbia interesse, il certificato di destinazione urbanistica, che specifica, per l'immobile oggetto della domanda, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le principali modalità di intervento consentite.
2. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

## **CAPO IV – NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### **Art. 33 – Domanda di permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire, bollata a termini di legge e redatta su modulo a stampa predisposto dal Comune, deve essere indirizzata allo Sportello Unico ed essere accompagnata dai disegni, compilati secondo le norme elencate nel presente articolo, e da ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere il permesso.
2. All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti nel presente articolo debbono essere firmati per esteso:
  - a) da chi abbia titolo a richiedere il permesso;
  - b) dal progettista.
3. Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica, deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.
4. Nella stessa richiesta o successivamente, comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome del costruttore e del direttore dei lavori.
5. Con la domanda di permesso di costruire possono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere (Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica, Sovrintendenza ai Monumenti, Vigili del Fuoco, ecc.). In alternativa devono essere prodotti gli elaborati necessari per la richiesta di tali pareri da parte dell'Ufficio.

### **Art. 34 – Presentazione della D.I.A.**

1. La D.I.A., redatta sui modelli predisposti dal Comune, deve essere indirizzata allo Sportello Unico con allegati i disegni compilati secondo le norme elencate e con ogni altra documentazione richiesta.
2. La domanda e i disegni debbono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a presentare la denuncia e dal progettista.
3. Nella denuncia devono essere indicati il domicilio dei firmatari e il codice fiscale.
4. Contestualmente alla presentazione della D.I.A., il committente deve comunicare

il nome del costruttore e del direttore dei lavori.

5. Alla D.I.A. devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto della denuncia stessa.
6. Nel caso di D.I.A. per interventi previsti da un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato dal Consiglio Comunale con dichiarata la presenza delle precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui all'art. 22, comma 3, punto b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si deve fare esplicito riferimento alla Norme Particolari di Attuazione del P.U.A. e ai relativi elaborati. In ogni caso la D.I.A. deve contenere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o di sistemazione esterna (con i contenuti di cui al punto 6 del successivo art. 35), redatto sulla scorta del progetto definitivo contenuto nel P.U.A. e corredato del nulla osta degli Enti e Settori competenti.

#### **Art. 35 – Domanda e denuncia relative a interventi nel territorio esterno alla zona del Centro Storico**

1. Le domande di permesso di costruire o le D.I.A. devono contenere quanto di seguito specificato, fatta salva la facoltà del responsabile del procedimento di richiedere, motivandole, eventuali integrazioni.

##### **1) Per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni nonché ristrutturazioni integrali di edifici:**

- a) estratto di mappa e rilievo aerofotogrammetrico aggiornati, contenenti l'individuazione dell'intervento e riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- b) stralcio planimetrico del P.R.G. vigente ed eventualmente adottato e degli altri strumenti urbanistici attuativi, se adottati o approvati, contenente l'individuazione dell'intervento;
- c) relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
- d) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale insiste o deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso e di tutte le misure necessarie per individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti

nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;

- e) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, con evidenziate le specie, le altezze delle stesse e l'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto. Quando il progetto preveda una recinzione, sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti c), d), e), del successivo punto 3). In altra planimetria su tavola separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e delle acque meteoriche;
- f) documentazione fotografica a colori dei luoghi, fascicolata in dimensioni A4, comprensiva dei con visuali, timbrata e firmata dal progettista; per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ristrutturazioni, la documentazione fotografica dovrà rappresentare in modo esauriente l'intero fabbricato oggetto d'intervento;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100 (o maggiore quando trattasi di complessi di notevoli dimensioni), quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione, delle superfici e dei volumi dei singoli locali, nonché dei singoli alloggi, anche in apposita tabella riassuntiva;
- h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici;
- l) sezioni verticali, quotate in scala 1:100, per ogni punto di diversa altezza con indicata la quota di riferimento;
- m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume e/o alla superficie lorda di pavimento, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, di preferenza indicati sulla planimetria di cui alla lett. d) o e);
- n) almeno un prospetto dell'edificio, con l'indicazione dei materiali e dei colori;

- o) computo metrico estimativo per i fabbricati o porzioni degli stessi con destinazione commerciale o direzionale.

Per le ristrutturazioni integrali di edifici, gli ampliamenti e le sopraelevazioni gli elaborati di cui sopra dovranno essere prodotti sia per lo stato di fatto che per quello di progetto con, inoltre, almeno tre copie delle tavole comparative con evidenziate in colore rosso le costruzioni e in colore giallo le demolizioni.

Per gli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, o che ricadano in Zona Omogenea A, o che presentino particolare interesse storico o architettonico, dovranno, inoltre, essere prodotti:

- p) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni in scala 1:100, relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- q) ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici in scala 1:20;
- r) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
- s) progetto di restauro con piante, alzati e sezioni, scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
- t) schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- u) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti.

**2) Per gli interventi di modificazione dell'esistente diversi dai precedenti:**

- a) tutti gli elaborati, fra quelli indicati al precedente punto 1, necessari ad illustrare compiutamente l'intervento richiesto ed il relativo contesto.

**3) Per gli interventi che riguardano le recinzioni (nuove costruzioni, demolizioni e modificazioni):**

- a) estratto di mappa del P.R.G. e rilievo aerofotogrammetrico aggiornati, con individuazione dell'intervento;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata topograficamente in scala 1:500 con indicata la toponomastica;

- c) planimetria in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) indicazione dei materiali impiegati;
- g) adeguata documentazione fotografica a colori.

**4) Per le demolizioni:**

- a) estratto di mappa del P.R.G. e rilievo aerofotogrammetrico aggiornati, con individuazione dell'intervento;
- b) piante, anche catastali, ed almeno una sezione quotata, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato con l'indicazione in colore giallo indelebile delle parti da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica su carta fotografica ad alta risoluzione di tutti i prospetti e degli interni;
- d) relazione di cui al punto 1, lettera c).

**5) Per i Piani Urbanistici Attuativi (anche con eventuali contenuti di Programma Integrato):**

- a) estratto aggiornato di mappa catastale con elenco proprietà, estratto del P.R.G. vigente, estratto aggiornato dell'aerofotogrammetrico;
- b) elaborati in scala adeguata (di norma 1:500) relativi allo stato di fatto ed al perimetro dell'area d'intervento con definizione :
  - rilievo topografico dello stato di fatto riferito all'ambito d'intervento e alle aree limitrofe con individuati:
    1. rilievo essenze arboree esistenti;
    2. planimetria delle infrastrutture e delle reti esistenti;
    3. vincoli, fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area;
  - documentazione fotografica con planimetria dei coni visuali;
  - rilievo dei fabbricati esistenti in scala non inferiore a 1:200 con tabella di calcolo delle volumetrie, quest'ultima riferita agli edifici da conservare o di cui viene recuperata la volumetria;
- c) elaborati in scala adeguata (di norma 1:500) relativi al progetto ed al perimetro dell'area d'intervento con definizione di:

- trasposizione del P.R.G. sul rilievo dello stato di fatto con calcolo delle superfici di zona e volumi/superfici copribili;
  - zonizzazione di piano con dimostrazione superfici trasposte;
  - regime delle aree – aree in cessione ed in servitù pubblica –, con dimostrazione del rispetto degli standard;
  - progetto di massima opere di urbanizzazione: strade, parcheggi e piazzole ecologiche, viabilità e segnaletica, verde pubblico attrezzato, rete Enel, cabine elettriche, rete gas, cabine di decompressione, rete illuminazione pubblica con punti luce, rete acquedotto, rete fognature, rete telefonica;
  - planivolumetrico di progetto ed eventuale individuazione dei comparti;
  - sezioni urbanistiche di progetto;
  - ipotesi architettonica e viste aree di inserimento ambientale.
- d) verifica di compatibilità' idrogeologica dell'intervento;
- e) mosaico delle proprietà' con individuazione proprietà aderenti e non aderenti su planimetria di progetto e catastale;
- f) particellare d'esproprio ditte non aderenti.
- Gli elaborati grafici vanno prodotti anche su supporto informatico in formato DWG;
- g) relazione tecnica ;
- h) descrizione delle opere di urbanizzazione;
- i) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione contenente il calcolo degli oneri;
- l) norme tecniche di attuazione;
- m) piano di caratterizzazione delle aree;
- n) studio di impatto viabilistico;
- o) schema di convenzione.

Nel caso di presentazione di piano urbanistico con i contenuti del Programma Integrato va prodotto inoltre il Piano Economico Finanziario, da redigersi secondo i criteri dettati dalla deliberazione di G.C. del 4 novembre 2003 n. 854.

Nel caso di presentazione con richiesta di riconoscimento delle precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui all'art. 22, comma 3, punto b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, fermi restando gli altri elaborati sopradescritti, gli elaborati di



progetto, relativi ai fabbricati e alle opere di urbanizzazione, devono possedere i contenuti di un progetto definitivo, con allegate esaustive relazioni sulle misure di abbattimento delle barriere architettoniche e sulle caratteristiche di risparmio energetico e compatibilità ambientale.

**6) Progetto esecutivo per la domanda di permesso di costruire le opere di urbanizzazione conseguenti ad un P.U.A. approvato e convenzionato:**

- a) estratti del Piano Urbanistico Attuativo in scala 1:500;
- b) rilievo topografico aggiornato in scala 1:200 o 1:500 delle aree interessate;
- c) piano quotato in scala 1:200 o 1:500 dello stato di fatto e di progetto, esteso alle aree limitrofe;
- d) progetto esecutivo delle strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piazze ecc. con planimetrie in scala 1:200 o 1:500, profili altimetrici e sezioni in scala adeguata;
- e) particolari costruttivi;
- f) voci dettagliate di elenco prezzi;
- g) computo metrico estimativo;
- h) disegni e dépliant illustrativi degli elementi di arredo urbano (punti luce, panchine, cestini, giochi, ecc.) con caratteristiche estetico-prestazionali;
- i) progetto esecutivo delle reti di fognatura con planimetrie, materiali, diametri, pozzetti, profilo altimetrico e calcolo idraulico relativo (con dimostrazione del rispetto dei criteri dettati dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione-Brenta per i nuovi insediamenti);
- l) progetto esecutivo dell'impianto d'illuminazione pubblica completo di planimetrie, calcolo elettrico ed illuminotecnico con caratteristiche di plinti, pali, corpi illuminanti (rispondenti alle norme antinquinamento luminoso) cavidotti, materiali, sezioni dei cavi, isolamento, schema unifilare quadro elettrico;
- m) progetto esecutivo del verde pubblico in scala 1:200 con indicazione delle essenze arboree, delle aree giochi e di sosta e dello schema dell'impianto d'irrigazione.

## **Art. 36 – Domanda e denuncia relative a interventi all'interno della zona del Centro Storico**

1. I progetti sono costituiti da elaborati di analisi e da elaborati di progetto.

Le analisi sono dirette a:

- a) verificare e decidere i tipi di intervento e le modalità che possono essere consentiti;
- b) consentire al Consiglio Comunale di deliberare, ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G., l'eventuale modifica di classificazione dell'Unità di Piano indicata nelle planimetrie della serie B1 del P.R.G..

E' obbligatoria la presentazione degli elaborati di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art. 35 di ogni singola fattispecie, nonché la presentazione di una adeguata documentazione fotografica degli interni e degli esterni.

La definizione del numero e della qualità degli altri elaborati di analisi e di progetto, di cui vengono indicati i temi di indagine, viene affidata al progettista che deve valutarli adeguatamente rispetto al tipo e alla rilevanza dell'intervento ed ai valori culturali dell'immobile.

2. E' facoltà del Dirigente richiedere ulteriori approfondimenti attraverso elaborati, documenti, campionature o modelli, che si rendano necessari per valutare le analisi e le opere di progetto.

A seconda delle modalità di intervento sono richiesti i seguenti elaborati:

### **1) Per gli interventi nelle unità di piano in diretta attuazione del P.R.G.:**

#### **Elaborati di analisi**

- a) rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, scala 1:1000, contenente l'individuazione dell'Unità di Piano interessata dall'intervento;
- b) stralcio planimetrico del P.R.G. serie B1 e B2, contenente l'individuazione dell'Unità di Piano oggetto dell'intervento;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale con estensione radiale di m 100 dall'intervento in data non anteriore a 6 mesi e planimetrie catastali del N.C.E.U., comprese le planimetrie delle Unità Immobiliari, in scala 1:200;
- d) per gli interventi che comportano modifiche planivolumetriche: rilievo topografico, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto dell'Unità di Piano, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni all'Unità atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico,

compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nelle Unità limitrofe, con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, eventuale verde arboreo esistente con indicazione delle essenze, larghezza delle strade prospettanti, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere;

- e) rilievo analitico degli immobili interessati dall'intervento, mediante elaborati grafici, in scala non inferiore a 1:100 per gli edifici e in scala non inferiore a 1:500 per gli spazi urbanistici; il rilievo deve essere corredato da una esauriente documentazione fotografica concernente le caratteristiche architettoniche e stilistico - decorative dell'edificio, e deve contenere l'indicazione dei cono visuali.

La documentazione è diretta alla descrizione dello stato di fatto dell'immobile con particolare riferimento ai seguenti temi:

- assetto fisico: organizzazione degli spazi interni ed esterni agli edifici delle Unità di Piano, caratteri distributivi, caratteri costruttivi e delle fondazioni, tecniche costruttive, tipologia dei materiali, caratteri architettonici ed urbanistici, elementi singolari di carattere artistico, decorativo, stilistico ecc.;
  - stato di conservazione storica: permanenze fisiche e funzionali, trasformazioni subite;
  - stato di conservazione fisica, complessiva, delle parti, degli elementi e degli impianti tecnici, riferito alle parti conservate e alle parti modificate;
- f) verifica ed integrazione dei dati contenuti nelle planimetrie di P.R.G. delle serie A2, A3 e A5;
- g) relazione di sintesi delle analisi e citazione degli studi scientifici e delle fonti di archivio e bibliografiche utilizzate.

#### **Elaborati di progetto**

- h) progetto generale - planimetria/e, in scala 1:500 rilevata topograficamente, con le quote planimetriche e altimetriche dello stato di fatto e di progetto, la sistemazione delle aree, l'indicazione delle diverse unità immobiliari, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche. Nel caso di recupero di volumi superfetativi ai sensi dell'art. 42, punto 9 delle N.T.A. del P.R.G., le planimetrie devono contenere i dati metrici significativi: superficie coperta, volume edilizio, altezze degli edifici, sistemazioni esterne e ogni altro dato necessario a definire

l'intervento;

- i) progetto edilizio - piante, prospetti (nell'ipotesi in cui essi siano oggetto di intervento), sezioni di tutti i piani, sia soprassuolo che sottosuolo e delle coperture, in scala 1:100, relative allo stato di fatto, di progetto e di comparazione contenenti:
  - indicazione delle dimensioni e delle quote, della destinazione dei locali, degli impianti e dei volumi tecnici;
  - identificazione di tutti gli interventi previsti precisando le soluzioni adottate, le tecniche e i materiali;
  - indicazione delle diverse unità immobiliari;
- l) progetto per gli spazi aperti - planimetria in scala 1:100 o in scala adeguata al tipo di intervento, con l'indicazione delle opere previste e dei materiali impiegati;
- m) relazione di sintesi del progetto comprendente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi le superfici utili complessive e distinte per ogni unità immobiliare.

**2) Per i piani urbanistici attuativi con valore di Piano di Recupero relativi alle zone di degrado individuate dal P.R.G.:**

Per la domanda di adozione del P.U.A. da parte della Giunta Comunale vanno presentati i seguenti elaborati:

- a) Estratto aggiornato di mappa catastale con elenco proprietà', estratto P.R.G. vigente con stralcio planimetrico serie B1 e B2 e individuazione zona di degrado, estratto aggiornato dell'aerofotogrammetrico;
- b) Elaborati in scala adeguata (di norma 1:500) relativi allo stato di fatto ed al perimetro dell'area d'intervento con definizione di:
  - rilievo topografico dello stato di fatto riferito all'ambito d'intervento e alle aree limitrofe con individuati:
    1. calcolo dei volumi esistenti e delle superfici lorde di pavimento da mantenere o da recuperare;
    2. rilievo essenze arboree esistenti;
    3. planimetria delle infrastrutture e delle reti esistenti;
    4. vincoli, fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area;
  - documentazione fotografica con planimetria dei coni visuali;
  - rilievo dei fabbricati esistenti in scala non inferiore a 1:200 con tabella di calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde di pavimento , queste ultime riferite agli edifici da conservare o di cui viene recuperata la volumetria;

- c) planimetrie di analisi storica;
- d) elaborati in scala adeguata (di norma 1:500) relativi al progetto ed al perimetro dell'area d'intervento con definizione di:
  - trasposizione del P.R.G. sul rilievo dello stato di fatto con calcolo delle superfici di zona e volumi/superfici copribili afferenti;
  - zonizzazione di piano con dimostrazione superfici trasposte;
  - regime delle aree – aree in cessione ed in servitù pubblica, con dimostrazione del rispetto degli standard;
  - progetto eventuali opere di urbanizzazione;
  - planovolumetrico di progetto ed eventuale individuazione dei comparti;
  - sezioni urbanistiche di progetto;
  - ipotesi di progetto architettonico almeno in scala 1:200 con particolari costruttivi e viste prospettiche di inserimento ambientale;
- e) verifica di compatibilità idrogeologica dell'intervento;
- f) mosaico delle proprietà con individuazione proprietà aderenti e non aderenti su planimetria di progetto;
- g) particellare d'esproprio eventuali ditte non aderenti;

Gli elaborati grafici vanno prodotti anche su supporto informatico in formato DWG.

#### **Elaborati descrittivi**

- h) relazione tecnica;
- i) descrizione delle opere di urbanizzazione;
- l) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione contenente il calcolo degli oneri;
- m) norme tecniche di attuazione;
- n) analisi storica;
- o) schede di analisi degli edifici;
- p) piano di caratterizzazione delle aree;
- q) studio di impatto viabilistico;
- r) schema di convenzione.

Nel caso di presentazione di piano urbanistico con i contenuti del Programma Integrato va prodotto inoltre il Piano Economico Finanziario, da redigersi secondo i criteri dettati dalla deliberazione di G.C. del 4 novembre 2003 n. 854.

Nel caso di presentazione con richiesta di riconoscimento delle precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 6 giugno 2001

n. 380, fermi restando gli altri elaborati sopradescritti, gli elaborati di progetto, sia relativi ai fabbricati che alle opere di urbanizzazione, devono possedere i contenuti di un progetto definitivo, con allegate esaustive relazioni sulle misure di abbattimento delle barriere architettoniche e le caratteristiche di risparmio energetico e compatibilità ambientale.

### **Art. 37 – Modalità per la redazione degli elaborati dei progetti**

1. I progetti e la documentazione ad essi allegata vanno presentati in triplice copia. Qualora sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica vanno aggiunte ulteriori due copie. E' in facoltà del Dirigente o del responsabile del procedimento richiedere il deposito di un'ulteriore copia su supporto informatico o di un numero maggiore di copie, in relazione a particolari adempimenti procedurali.
2. Negli elaborati progettuali devono essere indicati:
  - a) le altezze interne e le misure dei locali di ogni piano, nonché lo spessore dei solai;
  - b) le superfici dei locali al netto di pilastri, sguinci, vani porta, eventuali scale interne, logge e balconi, ecc. e delle dimensioni delle finestre;
  - c) la destinazione di ogni vano;
  - d) le altezze dei corpi di fabbrica circostanti;
  - e) le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
  - f) ogni altro dato necessario a definire l'opera.
3. Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nel formato UNI A4 e numerati progressivamente da 1 in avanti.
4. Tutte le fotografie (sia gli originali che le copie) devono essere prodotte in stampa fotografica e, se digitali, in stampa ad alta definizione.

### **Art. 38 – Piani urbanistici attuativi d’iniziativa privata**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo viene adottato dalla Giunta Comunale e approvato dal Consiglio Comunale. Esso contiene anche lo schema di convenzione che la Ditta Lottizzante dovrà osservare in sede di stipula della convenzione definitiva.
2. La convenzione definitiva viene stipulata dalla Ditta Lottizzante prima della richiesta dei permessi di costruire relativi sia alle opere di urbanizzazione che ai fabbricati previsti dal Piano.
3. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, precisa le modalità relative all’esecuzione, all’ultimazione, alla manutenzione e al collaudo delle opere.
4. La convenzione viene sempre stipulata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità da parte del Comune, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

## **CAPO V – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **Art. 39 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dall’art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni e dalla legislazione regionale.

### **Art. 40 – Riduzione o esonero dal contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. I casi di riduzione o esonero dal contributo per il rilascio del permesso di costruire sono disciplinati dall’art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

## **TITOLO IV – ESECUZIONE E VIGILANZA**

### **DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **CAPO I – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

##### **Art. 41 – Titolarità del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Esso è trasferibile ai sensi e con le modalità previste dall'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. Le variazioni di intestazione del permesso di costruire non modificano in alcun modo né i contenuti né i termini propri del permesso originario.
3. Il titolare del permesso di costruire ha l'obbligo di comunicare allo Sportello Unico entro 10 giorni, mediante lettera con attestazione di ricezione, l'eventuale cambiamento dei soggetti responsabili dello svolgimento dei lavori (Direttore dei lavori, Committente e Costruttore).

##### **Art. 42 – Richiesta e consegna dei punti fissi, di linea e di livello**

1. Il titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori, può richiedere al Comune la determinazione dei punti fissi, di linea e di livello.
2. In tale caso i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 15 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.
3. Per la consegna dei punti fissi, il titolare del permesso di costruire deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire, a sue spese, personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli saranno indicate.
4. La consegna dei punti fissi da parte dei tecnici comunali non pregiudica eventuali diritti dei terzi.

##### **Art. 43 – Inizio e ultimazione dei lavori**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli previsti dall'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.



2. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico la data di inizio lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
3. L'effettivo inizio dei lavori richiede :
  - a) per le nuove costruzioni: l'impianto delle fondazioni;
  - b) per interventi su edifici esistenti: la prima manomissione dell'esistente finalizzata all'esecuzione delle opere di progetto;
  - c) per le opere di urbanizzazione: i movimenti di terra seguenti all'impianto del cantiere.
4. In mancanza di tale comunicazione - ferme le sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori - si assume come data di inizio lavori la data di rilascio del permesso di costruire.
5. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico la data di fine lavori, entro 15 giorni dalla fine degli stessi.

#### **Art. 44 – Proroga dei termini di inizio e ultimazione lavori**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi e con le modalità previste dall'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. La richiesta di proroga deve essere presentata anteriormente alla scadenza dei termini stessi e deve essere accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi del ritardo.

#### **Art. 45 – Opere soggette a D.I.A.**

1. La D.I.A. non è trasferibile. In caso di trasferimento dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio il nuovo proprietario dovrà presentare una nuova D.I.A. Nel caso in cui la nuova D.I.A. preveda la conferma dell'intervento già asseverato, non decorre il termine di 30 giorni previsto per l'inizio delle opere, i lavori possono proseguire senza interruzioni e il termine di validità della D.I.A. originaria rimane immutato.
2. La D.I.A., ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è sottoposta al termine di efficacia massimo di 3 anni. Detto termine non è prorogabile e la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

3. La data di ultimazione dei lavori va comunque comunicata allo sportello unico entro 15 giorni dall'ultimazione degli stessi, così come gli eventuali mutamenti dei responsabili dei lavori nei termini di cui al precedente art. 41, comma 3.

#### **Art. 46 – Documentazione disponibile in cantiere**

1. Nel corso dello svolgimento delle opere, devono essere sempre reperibili in cantiere i seguenti documenti:
  - copia del permesso di costruire o della D.I.A. e di tutti gli elaborati grafici allegati, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché gli altri atti di assenso eventualmente necessari;
  - copia della documentazione relativa agli esecutivi strutturali di cui alla L. 5 novembre 1971 n. 1086 (opere in conglomerato cementizio e strutture metalliche);
  - copia della documentazione relativa alla progettazione e coordinamento per la sicurezza nei cantieri di cui al Decreto Legislativo 14 agosto 1996 n. 494 (nei casi previsti dalle vigenti normative).
2. In ogni cantiere deve essere apposto - all'esterno e ben visibile - un tabellone di idonee dimensioni nel quale debbono essere indicati:
  - l'oggetto e la descrizione dell'opera con la specifica destinazione d'uso;
  - il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. con gli estremi degli stessi;
  - il progettista con il numero di iscrizione allo specifico Albo;
  - il direttore dei lavori con il numero di iscrizione allo specifico Albo;
  - l'impresa costruttrice con gli estremi della sede e delle specifiche iscrizioni;
  - i soggetti previsti dal D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494, ove nominati.

#### **Art. 47 – Sicurezza e disciplina generale dei cantieri**

1. Ferma restando la disciplina di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.

#### **Art. 48 – Strutture provvisorie e recinzioni provvisorie**

1. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti, dovranno essere preventivamente predisposte tutte le opere provvisorie utili ad evitare pericoli e molestie all'interno dei piani sottostanti e degli spazi esterni circostanti, impedendo in particolare la formazione di eventuali infiltrazioni nel corso della manomissione delle coperture originarie.
2. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi; l'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.
3. Le recinzioni provvisorie - di aspetto decoroso – devono avere un'altezza non inferiore a m 2 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune; eventuali aperture poste lungo le recinzioni provvisorie dovranno aprirsi verso l'interno o scorrere parallelamente alle stesse.
4. Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebature e segnaletica stradale; in particolare, ove tali angoli o sporgenze dovessero presentarsi in prossimità di luoghi aperti al pubblico, correrà l'obbligo di collocare in idonea posizione un adeguato numero di luci rosse da tenersi accese negli stessi orari imposti all'illuminazione pubblica.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di idoneità statica e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere sovrastanti i luoghi aperti al pubblico non deve risultare inferiore a m 4 dal suolo ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con assoluta sicurezza lo spazio sottostante.
7. Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostitutivi a spese degli interessati.

## **Art. 49 – Bonifica dei terreni e materiale di risulta**

1. Prima di intraprendere qualsiasi attività edile che implichi un movimento di terra, è fatto obbligo di procedere ad un'accurata indagine del sito geologico, sia in merito a quanto previsto dalla L. 2 febbraio 1974 n. 64 e dal D.M. 11 marzo 1988 per l'acquisizione dei dati geotecnici utili alla precisa conoscenza dell'interazione tra il terreno di fondazione e la struttura muraria sovrastante, sia in merito all'analisi per il ritrovamento di materiali inquinanti, deflagranti, ecc., per i quali è indispensabile la preventiva bonifica, che deve risultare dichiarata e documentata.
2. È fatto obbligo di individuare gli eventuali sottoservizi esistenti, attraverso un'esauriente conoscenza del sito, dal reperimento di specifica cartografia presso gli Enti competenti.
3. Salvo diverse modalità di riutilizzo, espressamente previste nel progetto approvato e previa acquisizione del parere dell'ARPAV, tutti i materiali di risulta dagli scavi, dalle rimozioni e dalle demolizioni saranno trasferiti alle pubbliche discariche autorizzate, mentre i rifiuti di tipo speciale dovranno essere trattati in cantiere, caricati su automezzo, trasportati e smaltiti solo ad opera di personale specializzato. Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.
4. L'accumulo temporaneo di materiali provenienti da attività edili è obbligatoriamente limitato all'area di cantiere. Solo nel caso di assoluta necessità, il Dirigente competente, su richiesta dell'interessato, può autorizzare il deposito temporaneo dei materiali, e relative operazioni di scarico e carico, in area comunale o privata opportunamente individuata e resa interdetta al pubblico transito in conformità al Regolamento di Polizia Urbana e del Codice Stradale. Il ripristino dell'area, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovrà avvenire secondo le prescrizioni del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni, usando tutte le necessarie cautele al fine di evitare l'inquinamento dei suoli e della falda.
5. Ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni, in caso di inadempienza, gli interventi di ripristino ambientale dell'area, compresa l'eventuale bonifica, saranno realizzati

d'ufficio dal Comune in danno dei soggetti responsabili e con recupero delle somme anticipate.

6. Il Comune può richiedere il deposito cauzionale e/o di una fideiussione.

#### **Art. 50 – Operazioni di scavo**

1. Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell'assegnazione dell'inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell'altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d'esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).
2. Tutti gli scavi - ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico - devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.
3. Nel corso delle attività edili che comprendano il mantenimento - anche limitato nel tempo - di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo il controllo di tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera del dato, trascritta in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.
4. Nelle opere di demolizione - in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti - nonché nelle opere di scavo oltre i 3 m dal piano campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, ecc.) ed è dovuta ogni cautela atta ad evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi, ecc.
5. É assolutamente vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.
6. Nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e/o idonei accorgimenti; dovranno pertanto essere rispettate le disposizioni specifiche

riportate nell'Allegato A (Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato) di cui al successivo art. 121, comma 1, lettera c).

7. Nell'installazione di manufatti (chioschi, edicole, ecc.) e cantieri, oltre a quanto specificato sopra, non si deve ledere l'apparato radicale aereo degli alberi presenti nel luogo. Nella richiesta di installazione di manufatti dovranno essere indicati anche gli ingombri in altezza.
8. Al termine dei lavori dovranno essere ripristinate le condizioni iniziali dell'area occupata e delle fasce di contorno per il recupero ambientale e l'uniformità di ripristino entro 30 giorni dalla fine dei lavori. A garanzia di quanto sopra, e per casi particolari, potrà esser chiesto all'esecutore delle opere da parte dell'Amministrazione comunale un congruo deposito cauzionale.
9. La destinazione, espressamente prevista nel progetto approvato, delle terre e rocce da scavo, dei residui della lavorazione della pietra per reinterri, riempimenti, rilevati e macinati, oppure la ricollocazione in altro sito, potrà avvenire solo previa acquisizione del parere dell'ARPAV, secondo le modalità e la tempistica prevista dal D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni.
10. Devono essere comunque rispettate le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana.

#### **Art. 51 – Ritrovamenti archeologici, storici ed artistici**

1. I provvedimenti abilitativi riguardanti immobili situati nella Zona del Centro Storico, che prevedono scavi di profondità superiore ad m 1,50, sono subordinate al parere della Soprintendenza Archeologica da richiedere a cura del titolare dell'istanza stessa.
2. Restano esenti dall'obbligo della denuncia gli interventi preordinati alla manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture ed impianti già esistenti nel sottosuolo.
3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività deve comunicare alla Soprintendenza competente e allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori di scavo con un anticipo di almeno 15 giorni.
4. Le norme sopra riportate si applicano anche ai provvedimenti abilitativi riguardanti gli immobili ricadenti nelle zone, esterne al Centro Storico, dichiarate di interesse archeologico dalla Soprintendenza Archeologica competente.

## **Art. 52 – Occupazione e manomissione di suolo pubblico**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione del suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel suolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel pieno rispetto del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni, e del regolamento dei rifiuti comunale, usando tutte le necessarie cautele al fine di evitare l'inquinamento dei suoli e della falda. In caso di inadempienza, tali interventi saranno realizzati d'ufficio dal Comune in danno dei soggetti responsabili e con recupero delle somme anticipate. Il Comune può richiedere il deposito cauzionale e/o di una fideiussione.

## **CAPO II – VIGILANZA**

### **Art. 53 – Vigilanza e responsabilità**

1. Il Dirigente del competente ufficio comunale esercita sul territorio la vigilanza sull'attività edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Per tale vigilanza il Dirigente si avvale di funzionari ed agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

#### **Art. 54 – Provvedimenti per interventi non autorizzati o eseguiti in difformità**

1. Per l'attività di vigilanza si applicano le norme stabilite dagli artt. 27 e ss. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni .
2. I provvedimenti e le sanzioni per gli interventi non autorizzati o eseguiti in difformità sono quelli previsti dal Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 55 – Tolleranze di cantiere**

1. Nella realizzazione delle opere edili, non sono soggetti a provvedimenti sanzionatori e costituiscono tolleranza di cantiere la diversa ubicazione e la modifica delle dimensioni planivolumetriche non eccedenti il 2%, purché nel rispetto della disciplina urbanistica e fatti salvi i diritti dei terzi.
2. Sono fatte salve le prescrizioni della L.R. 30 luglio 1996 n. 21 concernenti le nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze, limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.



## **TITOLO V – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

### **Art. 56 – 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 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 della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro, come stabilito dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art. 57 – Modalità di presentazione della domanda**

1. Il certificato di agibilità deve essere richiesto allo Sportello Unico dai soggetti indicati dal comma 3 del precedente articolo entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
2. La domanda va presentata secondo le modalità e con la documentazione prescritta dall'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art. 58 – Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità**

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Art. 59 – Controlli e verifiche**

1. Le modalità di effettuazione dei controlli e delle verifiche sulla sussistenza delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti sono definiti dal Dirigente, con propria determinazione.

Tali verifiche sono eseguite a campione da personale tecnico dell'ufficio comunale competente, eventualmente coadiuvato da personale della Azienda Sanitaria Locale e riguardano:

- a) gli edifici o gli impianti in relazione ai quali è stata presentata ed è pendente una domanda di agibilità, ai sensi dell'art. 25, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) gli edifici o gli impianti per cui è già stato rilasciato, in forma espressa o con silenzio assenso, il certificato di agibilità. Tali accertamenti sono effettuati, a campione, sul 10% delle richieste presentate e comprendono anche le verifiche degli impianti previste dall'art. 118 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) le autocertificazioni sostitutive di pareri della Azienda Sanitaria Locale presentate a corredo della domanda di agibilità.

## **Art. 60 – Domande per gli immobili oggetto di condono edilizio**

1. Il certificato di agibilità degli edifici oggetto di condono edilizio può essere richiesto dagli interessati dopo il rilascio della sanatoria per gli edifici o parti di edifici di cui all'art. 56, comma 2, del R.E..
2. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 il rilascio del certificato di agibilità avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi e degli infortuni.
3. La conformità rispetto a tali disposizioni inderogabili deve essere attestata attraverso idonea documentazione, allegata all'istanza di condono o inviata successivamente ad integrazione della domanda di agibilità. In assenza di tale documentazione il certificato di agibilità non può essere rilasciato.
4. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità, in quanto compatibili con le analoghe disposizioni regolanti il procedimento di condono.

### **Art. 61 – Certificato per gli immobili di vecchia costruzione**

1. Il rilascio del certificato di agibilità riferito agli immobili di vecchia costruzione (anteriore al 1934) che non siano stati interessati da successivi interventi edilizi è condizionato alla conformità degli stessi alle norme vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni. Detti requisiti sono attestati dal professionista incaricato in forma di dichiarazione, asseverazione o certificato di collaudo.
2. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità, in quanto compatibili.

### **Art. 62 – Dichiarazione di inagibilità**

1. Il Dirigente del competente Settore comunale può sempre dichiarare inagibile un immobile o una parte di esso qualora sia riscontrata l'assenza dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità, come previsto dall'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.  
Tale provvedimento viene emesso a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, dopo aver acquisito il parere dell'Azienda Sanitaria Locale.
2. Salvi i casi di indifferibilità e urgenza previsti dall'art. 54, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Dirigente competente può assegnare un termine per eseguire i lavori di adeguamento e, in caso di mancato adeguamento, può ordinare lo sgombero dell'immobile.

**TITOLO VI – AMBIENTE URBANO E REQUISITI**  
**QUALITATIVI DELLE COSTRUZIONI**

**CAPO I – AMBIENTE URBANO**

**Art. 63 – Decoro degli edifici e riqualificazione dell'ambiente urbano**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano. L'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi natura non deve risultare in contrasto con i caratteri prevalenti dell'ambiente urbano, deve rispettarne i valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale e deve contribuire alla sua riqualificazione, anche eliminando o attenuando i contrasti con le caratteristiche ambientali. I progetti di opere edilizie, infrastrutture e manufatti in genere devono rispondere ai requisiti di progettazione stabiliti per garantire la qualità dell'ambiente urbano, così come indicati nelle specifiche operative di cui all'art. 2 del presente R.E. Qualora la mancata o parziale osservanza di detti requisiti sia tale da compromettere gli interessi generali della collettività, rappresentati dalla più alta qualità dell'ambiente urbano, il Comune ha facoltà di negare l'esecuzione delle opere motivandone le ragioni.
2. Il Comune ha, comunque, facoltà di richiedere ad un'apposita commissione di esperti il parere, non vincolante, in merito a progetti relativi ad edifici od opere, anche di interesse pubblico, di rilievo urbanistico – edilizio od ambientale.
3. Il Dirigente ha, inoltre, facoltà di imporre ai proprietari apposite prescrizioni nell'ambito degli atti abilitativi, nonché l'esecuzione di opere o la rimozione di elementi in contrasto con le caratteristiche ambientali.
4. Il Dirigente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, ne indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.
5. La Giunta Comunale, ai fini del presente articolo, provvede a nominare la commissione di cui al comma 2, determinandone la composizione e le specifiche competenze, nonché ad individuare le specifiche operative di cui all'art. 2 del presente R.E.. Tali specifiche possono anche prevedere divieti o limitazioni all'inserimento all'esterno degli edifici o nelle aree di pertinenza di manufatti o

impianti che costituiscono deturpamento dell'ambiente o contrasto con le caratteristiche dell'ambiente stesso, regolamentandone le modalità di esecuzione.

#### **Art. 64 – Stabilità e sicurezza dei fabbricati**

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato a regola d'arte e in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento e alla esecuzione delle strutture, agli impianti, al fine di assicurare la stabilità e la sicurezza in ogni sua parte.
2. I proprietari o altri aventi titolo hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione dei fabbricati in modo da soddisfare permanentemente i requisiti di cui all'articolo precedente, al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità.
3. Il Dirigente esercita, di concerto con gli altri organi istituzionali preposti, la vigilanza sulla stabilità e la sicurezza degli immobili, anche avvalendosi di collaborazioni esterne.
4. Il Dirigente, nel caso si verifichi una situazione di pericolo per la stabilità e la sicurezza degli immobili, ha facoltà di imporre ai proprietari o altri aventi titolo, l'esecuzione di opere, la rimozione di elementi o altre prescrizioni finalizzate al mantenimento o al ripristino di condizioni di sicurezza.
5. Nel caso la situazione sia di gravità tale da costituire un imminente pericolo per l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, previa istruttoria degli uffici competenti, emana un provvedimento contingibile e urgente contenente le prescrizioni volte a ripristinare le condizioni di sicurezza degli immobili interessati. In caso di inottemperanza si procede d'ufficio, con l'addebito delle spese ai destinatari del provvedimento e l'eventuale segnalazione all'autorità giudiziaria per responsabilità penale.

#### **Art. 65 – Decoro delle aree**

1. Nelle aree scoperte è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente utilizzati per i percorsi di accesso agli edifici, onde aumentare la permeabilità dei suoli.
2. Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano. A tale riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi e la rimozione di oggetti,

depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale. Il Dirigente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo .

3. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. E' vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni. E' comunque vietata l'affissione di manifesti, cartelli ed altre forme pubblicitarie sulle pareti degli edifici ricadenti nella zona individuata dal P.R.G. come Centro Storico. Tuttavia, in deroga a quanto indicato, per progetti specifici e previa approvazione del Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, è possibile l'installazione in Centro Storico di insegne a muro e a bandiera quando le stesse sono in grado di caratterizzare o evidenziare qualitativamente l'edificio. Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di m 2,20, ovvero, qualora ricadenti su carreggiata stradale, non meno di m 5.

#### **Art. 66 – Portici di 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 e la loro pavimentazione dovrà essere costituita con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
2. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, con le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.
3. Le aree di cui si tratta rimangono di proprietà privata ma gravate da servitù perpetua di pubblico transito. L'ampiezza dei portici, misurata tra la parete di fondo ed il filo interno degli elementi di sostegno, al netto dei paramenti di finitura, non può essere inferiore a m 2,50, fatti salvi i casi di proseguimento di portici esistenti di misure inferiori.

### **Art. 67 – Indicatori stradali**

1. Il Comune può applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi.

### **Art. 68 – Recinzioni**

1. Le recinzioni, salvo diverse specificazioni dei successivi commi o delle N.T.A. del P.R.G., non possono essere di altezza superiore a m 2 e devono essere coerenti con il contesto urbano, sia per la struttura che per i materiali impiegati; i muri non possono superare l'altezza di m 1 con sovrastante eventuale cancellata. Il Comune può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, nonché concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza e salubrità; può, inoltre, imporre i raggi di curvatura in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.
2. Nelle zone agricole le recinzioni possono essere consentite a condizione che non isolino impropriamente l'edificio e gli annessi rustici dall'ambiente circostante e solo se costituite da siepi di essenze arbustive locali o da materiali comunemente in uso nelle singole zone (mattoni, pietra, legno, semplice rete metallica).
3. Entro i limiti delle zone industriali è consentita un'altezza massima dei muri di m 3.
4. Nella zona del Centro Storico e nelle zone di interesse storico, architettonico e ambientale, forma, dimensione e materiale sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
5. Le distanze delle recinzioni dal confine stradale sono disciplinate dal vigente Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della strada, approvato con D.Lgs. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modificazioni e integrazioni.

**Art. 69 – Elementi sporgenti dalle facciate su suolo pubblico o ad uso pubblico o accessibile al pubblico**

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici – ad eccezione di quelle di gronda – facenti parte integrante della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 5.
2. Le strutture di cui al comma 1, se ricadenti su suolo privato aperto al pubblico, devono essere collocate ad una altezza, sempre riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 2,20.
3. Le altre strutture sporgenti, fisse o mobili, quali tende a protezione di aperture, lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi, in presenza di marciapiede, devono essere collocate ad un'altezza non inferiore a m 2,20.
4. La proiezione massima della sporgenza delle strutture di cui ai commi 1, 2 e 3 deve, inoltre, distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede.
5. In assenza di marciapiede, solo oltre i m 5 di altezza sono consentiti gli oggetti di cui ai commi 1,2 e 3 la cui sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un limite massimo di m 1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
6. In tutti i casi di cui ai commi da 1 a 5, al di sotto delle altezze minime prescritte sono comunque consentiti oggetti fino a cm 10; qualsiasi tipo di struttura sporgente può essere vietata quando costituisca pericolo od ostacolo al transito pedonale o veicolare o comunque limiti la visibilità.
7. I serramenti, prospettanti spazi di uso pubblico, posti ad un'altezza inferiore a m 5 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
8. Le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dar luce ai sotterranei sono ammesse sotto i portici o sui marciapiedi purché munite di opportune difese, staticamente idonee, non sporgenti dal suolo e con elementi trasparenti a superficie scabra; possono essere realizzate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini.
9. È consentita l'apposizione su suolo pubblico o aperto al pubblico di strutture mobili, quali coperture e/o chiusure laterali, purché di uso stagionale, per la somministrazione di alimenti e bevande; il periodo massimo consentito è di 7 mesi per ciascun anno solare; alla scadenza di ciascun periodo annuale le strutture dovranno essere integralmente rimosse.



10. Devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni in materia di decoro di cui all'art. 63.

**Art. 70 – Apparecchiature tecnologiche, antenne paraboliche, pannelli solari e altre sovrastrutture**

1. I comignoli, i canali di gronda, i pluviali e le sovrastrutture in genere (antenne televisive, parabole, elementi di condizionamento esterni, pannelli solari, lampade a sbraccio, insegne ed ogni altro infisso) devono essere eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici ed inserirsi nel contesto architettonico dell'edificio.
2. L'installazione di antenne paraboliche e/o di apparati di ricezione singoli o collettivi deve essere conforme alle prescrizioni contenute all'art. 3, comma 13, della L. 31 luglio 1997 n. 249. Il loro posizionamento, così come l'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche deve essere fatto di norma sui tetti dei fabbricati, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via, o comunque in ambiti che ne limitino l'impatto visivo, evitando le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Negli interventi di nuova costruzione che interessano interi edifici pluripiano, composti di almeno quattro alloggi, deve essere prevista la centralizzazione dell'impianto radiotelevisivo ricevente (antenne, parabole).
3. I pannelli solari potranno essere collocati sulle coperture e/o nei cortili in posizioni tali da garantirne la funzionalità; ne deve, comunque, essere garantito l'armonico inserimento nel contesto architettonico e/o ambientale. Nell'ambito del Centro Storico i pannelli solari termici posti sulle coperture si intendono assimilati ai velari di falda; le percentuali massime ammesse sono quelle previste dall'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G. e si intendono aggiuntive a quelle fissate per questi ultimi; in alternativa possono essere collocati nelle aree scoperte, di preferenza in prossimità dei muri di cinta o addossati alle pareti degli edifici perimetrali presenti di minore valore culturale; devono, comunque, integrarsi armonicamente con le sistemazioni esterne.
4. E' vietata l'apposizione delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici, fatta eccezione per gli edifici compresi nelle zone industriali e nelle zone commerciali e artigianali di cui al P.R.G..

5. Alle sovrastrutture in genere si applicano integralmente le disposizioni di cui ai precedenti artt. 63 (decoro degli edifici e riqualificazione dell'ambiente urbano) e 64 (stabilità e sicurezza dei fabbricati).

#### **Art. 71 – Scale esterne**

1. Le scale esterne sono ammesse fino ad una altezza massima pari al primo piano di calpestio. Al di sopra di tale quota sono consentite unicamente le scale prescritte per ragioni di sicurezza.

## **CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI**

### **(successione degli articoli in ordine alfabetico)**

#### **Art. 72 – Altezza dell'edificio**

1. L'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita con riferimento alle strade e piazze esistenti, e la quota corrispondente al soffitto dell'ultimo piano, come definito ai sensi del successivo art. 83.
2. In caso di soffitto inclinato la quota è individuata all'incontro tra il piano interno della parete d'ambito e il piano del soffitto medesimo.
3. Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza del fabbricato è definita come differenza tra la quota del piano da cui emerge il fabbricato e la quota determinata dall'incontro tra il piano esterno della facciata e l'estradosso strutturale del piano di copertura. Nel caso in cui la facciata sia conclusa a timpano, o comunque con linea diversa dall'orizzontale, l'altezza viene valutata come media fra le altezze minima e massima.

#### **Art. 73 – Apparecchiature tecnologiche destinate a servizi pubblici**

1. Le cabine contenenti apparecchiature tecnologiche o di servizio di Enti Pubblici, o di privati concessionari di servizi pubblici essenziali, quali quelli preposti all'erogazione di energia elettrica, alla rete di distribuzione del gas, rete telefonica, rete idrica, ecc., in deroga alle norme sulle distanze dai confini di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G., possono essere collocate alla distanza di m 1,50

dai confini di proprietà e, previo assenso del Comune, a confine con le strade e con le aree e gli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.. La deroga è consentita solo qualora tale collocazione non comporti danni o molestie ai confinanti. Qualora collocate su suolo pubblico le stesse possono essere poste a confine con le proprietà private, salvo il rispetto della distanza di m 10 dalle pareti finestrate di edifici esistenti, qualora di altezza complessiva superiore a m 2, o di m 3 qualora di altezza inferiore.

2. Le cabine Enel non si computano ai fini del volume ai sensi della L.R. 6 settembre 1991 n. 24.

#### **Art. 74 – Artigianato di servizio e/o artistico**

1. Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici.
2. Viene definito artigianato artistico la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.
3. L'esercizio di entrambe tali attività è normalmente compatibile con la residenza.
4. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

#### **Art. 75 – Consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione**

1. Per consolidamento si intende ogni opera che integra, eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.
2. Per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere sino al ripristino e alla sostituzione.
3. Per ripristino si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili.
4. Per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le strutture alterate o trasformate, non più riconducibili correttamente ai modelli originari di carattere

storico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

#### **Art. 76 – Cortili e cavedi**

1. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
2. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. La distanza minima tra le pareti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5.
4. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
5. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i m 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
6. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
7. Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.
8. Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve tuttavia essere inferiore a m 3.
9. Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.
10. L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.

11. Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria.
12. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.
13. I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.
14. Devono comunque essere rispettate le distanze di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G. nei confronti dei fondi e degli edifici di altra proprietà.

#### **Art. 77 – Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso definisce la funzione o le funzioni della disciplina urbanistica vigente di una zona o area oggetto di trasformazione e/o costruzione.
2. Ai fini del presente R.E. si definiscono le seguenti destinazioni d'uso:
  1. residenziale;
  2. produttiva;
  3. terziaria;
  4. agricola.

##### **Destinazione residenziale**

La destinazione d'uso residenziale è inerente a edifici o parte di edifici destinati all'abitazione delle persone, compresi gli spazi pertinenti. Oltre alle abitazioni civili rientrano in tale destinazione gli alloggi funzionalmente connessi ad edifici con destinazione diversa, nonché gli alloggi collettivi non aventi destinazione ricettiva o non ricadenti in area prevista a servizi dal P.R.G. .

##### **Destinazione produttiva**

La destinazione d'uso produttiva è inerente a edifici o parte di edifici o impianti destinati ad attività produttive classificati come tali ai sensi dalla normativa vigente. La destinazione d'uso produttiva si articola in attività industriale e artigianale.

##### **Destinazione terziaria**

La destinazione d'uso terziaria è inerente ad edifici o parte di edifici, con i relativi accessori e spazi di pertinenza, utilizzati per attività economiche di servizio. La destinazione d'uso terziaria sia articola in:

- a) Destinazione commerciale; comprende il commercio al dettaglio e all'ingrosso, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, gli uffici e i servizi relativi, in genere le attività del settore terziario private, con esclusione di quelle ricomprese nella destinazione direzionale. Comprende inoltre: le attività di artigianato di servizio e/o artistico; le attività culturali, artistiche, sociali, assistenziali; i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi; gli spazi anche scoperti destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti; i parcheggi e/o autorimesse a rotazione aperti al pubblico. Non rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività terziarie che in forma sussidiaria perseguono finalità di pubblico interesse, ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, quali a titolo esplicativo: cliniche e case di cura, scuole, ambulatori e laboratori di analisi, impianti sportivi, attività culturali, sociali, assistenziali, ecc.
- b) Destinazione direzionale; inerente alle sedi, succursali o filiali di società, enti o istituti, agli uffici pubblici con esclusione, per questi ultimi, degli uffici distaccati o non ricompresi in aree con destinazione urbanistica a servizi. Restano comunque esclusi gli uffici o sedi degli enti territoriali.
- c) Destinazione ricettiva; inerente, con riferimento alla definizione della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", ad alberghi, motel, villaggi-albergo e residenze d'epoca alberghiere, come precisato al comma 1 dell'art. 22, punti a), b), c) ed e), nonché ad attività ricettive in esercizi di ristorazione e nelle residenze rurali, ostelli per la gioventù, residenze d'epoca extra-alberghiere, come precisato al comma 1 dell'art. 25 punti b), f), h), n). Le rimanenti strutture, pur svolgendo attività ricettive, mantengono la destinazione d'uso residenziale o le destinazioni specifiche dei plessi entro i quali sono inseriti. L'esercizio di attività ricettive in edifici esistenti aventi destinazione d'uso residenziale o rurale, qualora non funzionale alla conduzione del fondo, è compatibile con qualsiasi zona del P.R.G., ad esclusione delle aree a servizi, pubblici o di interesse pubblico, dove la compatibilità deve essere verificata in rapporto alle prescrizioni specifiche delle N.T.A..

### **Destinazione agricola**

La destinazione agricola comprende le costruzioni, gli impianti e le pertinenze destinati ad attività produttive classificabili come agricole secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo, comprese le residenze in funzione della coltivazione del fondo.

3. Le pertinenze ed i locali funzionalmente collegati si considerano aventi la medesima destinazione d'uso dei locali principali, eccettuate le abitazioni, annesse ad edifici industriali o artigianali e destinate ad alloggio di custodi o di proprietari, che sono considerate ad uso residenziale.
4. Nelle N.T.A. del P.R.G. possono essere individuate e diversamente normate specifiche destinazioni o utilizzazioni puntuali che siano ritenute di significativo impatto urbanistico.

### **Art. 78 – Distanza o distacco**

1. La distanza degli edifici o dei corpi di fabbrica dai confini di proprietà e/o dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici corrisponde alla misura minima rilevabile in proiezione orizzontale tra il perimetro della superficie coperta ed i confini medesimi.
2. La distanza tra edifici o tra corpi di fabbrica dello stesso edificio è la minima tra quelle misurate ortogonalmente tra le pareti contrapposte.
3. La distanza da strada è la distanza minima rilevabile in proiezione orizzontale tra il perimetro della superficie coperta e il confine stradale.
4. Tutte le definizioni stradali (strada, confine stradale, sede stradale, ecc.) contenute nel presente R.E. sono quelle indicate nel D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni, a cui si fa rinvio.

### **Art. 79 – Edificio**

1. Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

## **Art. 80 – Esercizi commerciali**

1. Si definisce esercizio commerciale al dettaglio l'edificio e/o i locali destinati alla vendita al dettaglio.
2. Gli esercizi commerciali al dettaglio si suddividono, sulla base dei loro limiti dimensionali con riferimento alla superficie di vendita, in:
  - negozio di vicinato fino a mq 250;
  - medio-piccola struttura di vendita fino a mq 1.000;
  - media struttura di vendita fino a mq 2.500;
  - grande struttura di vendita oltre i mq 2.500 e non superiore a mq 15.000.
3. Si intende, per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita, come sopra definite, provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituita da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici.
4. Si intende, per parco commerciale, una aggregazione di tre o più esercizi commerciali la cui somma delle superfici di vendita sia superiore a mq 2.500, situata in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla viabilità pubblica mediante più accessi diretti ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.
5. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, casse, spazi espositivi, vetrine, camerini di prova ed in genere ogni altro spazio accessibile al pubblico. Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, deposito delle merci, ancorché all'aperto, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi self-service non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra la linea delle casse e l'uscita.  
Per superficie di vendita di un centro commerciale, di cui al precedente comma 3, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
6. Sono fatte salve le specifiche disposizioni della L.R. 13 agosto 2004 n. 15.



### **Art. 81 – Indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale**

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie fondiaria, come definiti dagli artt. 101 e 91 del presente R.E..
2. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie territoriale come definiti dagli artt. 101 e 94 del presente R.E..

### **Art. 82 – Isolato**

1. E' la porzione di territorio delimitata da strade o barriere fisiche, quali: fiumi, canali, ecc. o da confini amministrativi.

### **Art. 83 – Numero dei piani**

1. E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato purché destinati ad usi di servizio.

### **Art. 84 – Opere di urbanizzazione**

1. Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria sono definiti dall'art. 16 commi 7, 7-bis e 8 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, in forza dell'art. 86, comma 3, del D.Lgs. 1 agosto 2003 n. 259;
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

2. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi:
- asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiese e altri edifici religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - centri sociali;
  - attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

#### **Art. 85 – Parcheggi Pertinenziali**

1. Si definiscono parcheggi pertinenziali i parcheggi posti al servizio esclusivo di singole unità immobiliari, dalle quali non possono essere ceduti separatamente.

#### **Art. 86 – Pertinenza**

1. La pertinenza è un fabbricato adibito ad usi accessori posto a servizio di un edificio.
2. I fabbricati accessori sono considerati pertinenze solo se, per le loro caratteristiche oggettive, possano essere utilizzati esclusivamente con funzione di servizio rispetto all'edificio principale.
3. Il volume delle pertinenze non può superare il 20% dell'edificio principale.

#### **Art. 87 – Sagoma**

1. Per sagoma di un edificio si intende la conformazione planivolumetrica dello stesso ed il suo perimetro, inteso sia in senso verticale che orizzontale.
2. Non costituiscono variazione della sagoma dell'edificio, per gli effetti di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, gli interventi da eseguire sulle

parti edificate non configurabili come superficie coperta ai sensi dell'art. 90 ed i volumi tecnici di cui all'art. 102, nonché gli abbaini se conformi ai limiti di cui all'art. 20.

#### **Art. 88 – Serre bioclimatiche**

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza ( $Q$ ) della serra. Deve essere verificato:  $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$ . Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.L.P. – come definita al successivo art. 92 – dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.

#### **Art. 89 – Superficie abitabile**

1. E' la superficie utile - come definita all'art. 95 - dei locali abitabili, accessori e di servizio interni all'unità immobiliare.

#### **Art. 90 – Superficie coperta**

1. E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate e coperte fuori terra, fatta eccezione per le strutture in aggetto non configurabili come volumi,

quali i poggiosi a sbalzo, le cornici, le pensiline, i porticati esterni, ecc., fino a m 1,50 dalla linea di massimo inviluppo edificabile, con un massimo di m 3 dall'edificio.

2. Le scale esterne a giorno sono escluse dal computo della superficie coperta medesima purché realizzate a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà.

#### **Art. 91 – Superficie fondiaria**

1. E' la superficie del lotto asservita o da asservire alla edificazione per effetto di un indice di fabbricazione definito da strumenti urbanistici, al netto degli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G. e dagli strumenti attuativi (sia di iniziativa pubblica che privata), esclusi gli strumenti attuativi volti alla riqualificazione urbanistico-ambientale di zone residenziali di completamento, comunque denominate, mediante la trasformazione urbanistica degli immobili come definita dall'art. 98.
2. Eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi esistenti destinati all'uso pubblico non previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la superficie fondiaria del lotto da computare per l'edificazione.

#### **Art. 92 – Superficie lorda di pavimento (S.L.P.)**

1. E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani, come definiti dal precedente art. 83, misurate al perimetro esterno.
2. Sono compresi nella superficie lorda di pavimento: i porticati, nonché i poggiosi, le pensiline e le logge aventi profondità superiore a m 1,50. Sono esclusi i porticati vincolati ad uso pubblico.

#### **Art. 93 – Superficie permeabile**

1. Area avente caratteristiche di permeabilità.

La superficie permeabile va verificata sulla base dei seguenti criteri:

- area naturalmente permeabile in modo profondo: superficie computabile il 100%;

- area prevalentemente pavimentata con grigliati o simili: superficie computabile il 50%;
- area prevalentemente pavimentata o sistemata a verde con manufatti sottostanti: superficie computabile il 25%;
- area totalmente pavimentata con o senza manufatti sottostanti: superficie non computabile.

#### **Art. 94 – Superficie territoriale di zona**

1. E' la superficie complessiva di un territorio a diversa destinazione di P.R.G., dedotta dalle planimetrie di piano, in base alla quale viene calcolata la capacità edificatoria della zona.

#### **Art. 95 – Superficie utile**

1. E' la superficie dei locali al netto delle murature perimetrali e interne, di pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte, finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.

#### **Art. 96 – Tipologia edilizia**

1. Si definisce tipologia edilizia il complesso di elementi distributivi, compositivi, strutturali simili e ricorrenti in una serie di edifici.

#### **Art. 97 – Trasformazione edilizia**

1. Si definisce trasformazione edilizia ogni intervento su manufatti che ne determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definita al precedente art. 77.

#### **Art. 98 – Trasformazione urbanistica**

1. Si definisce trasformazione urbanistica ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definita al precedente art. 77.

### **Art. 99 – Unità abitativa**

1. Per unità abitativa si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione.
2. L'unità abitativa deve avere un ingresso dalla strada o da uno spazio comune all'interno della costruzione.

### **Art. 100 – Utilizzazione in atto**

1. Per utilizzazione in atto si intende l'attività (commerciale, artigianale, industriale, turistica, ecc.) effettivamente svolta in un fabbricato o in parte di esso alla data di approvazione del P.R.G. e successive varianti.

### **Art. 101 – Volume dell'edificio**

1. E' il volume del solido emergente dal suolo che si ottiene moltiplicando l'altezza e la superficie coperta come definite dai precedenti articoli 72 (=altezza dell'edificio) e 90 (=superficie coperta). Sono altresì computati nel volume i volumi dei vani abitabili posti al di sopra dell'altezza dell'edificio, nonché quelli dei vani interrati di altezza superiore a m 2,50, con esclusione di quelli destinati a vani tecnici o a parcheggi di pertinenza di singole unità immobiliari e/o costituenti dotazione urbanistica, nonché a parcheggi pubblici o di uso pubblico, a tali fini vincolati con atto di vincolo registrato e trascritto.
2. Sono esclusi dal calcolo: i portici e i passaggi coperti, pubblici o privati, con almeno due lati aperti; le logge o le terrazze coperte fino alla profondità di m 1,50; i volumi tecnici come definiti al successivo art. 102.
3. Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile.
4. Non vengono computati, inoltre, i volumi dei vani non abitabili posti oltre l'altezza del fabbricato, purché racchiusi nel triangolo di massimo ingombro individuato nelle varie sezioni trasversali e avente per base l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano prolungato oltre i muri d'ambito di m 1,5, e per lati le due falde simmetriche di copertura con pendenza pari al 45%. Nel caso la

dimensione complessiva di un fronte del fabbricato superiori a m 12, il triangolo va applicato con riferimento alla sezione trasversale minore. Nel caso la larghezza dell'edificio o corpo di fabbrica non superiori a m 6, il triangolo limite sarà valutato con riferimento ad un'unica falda in luogo delle due falde simmetriche. Dal computo di tali volumi sono esclusi gli abbaini se conformi ai seguenti limiti dimensionali:

↑ larghezza massima m 2;

↑ superficie massima 12% di ogni singola falda.

Qualora non si verificano le condizioni di cui sopra, i volumi di cui al presente comma vanno computati integralmente, anche se destinati ad usi accessori; inoltre non può essere superata la sagoma limite che si ottiene da ciascun edificio delimitandolo con pareti aventi l'altezza massima di zona e, al di sopra, per ciascuna sezione, con i triangoli di massimo ingombro.

5. Nel caso di edifici di tipologia industriale, funzionali alle destinazioni produttiva e commerciale, non viene computata nel volume la parte collocata al di sopra del piano d'imposta delle relative strutture portanti di copertura.
6. Per gli edifici del Centro Storico non viene considerato incremento di volume l'utilizzo ad uso residenziale o commerciale dei volumi già esistenti nell'interrato o nel sottotetto.
7. Negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti non viene computato l'eventuale incremento di volume derivante dall'abbassamento del solaio dell'ultimo piano, a condizione che non venga ampliata la copertura al di fuori della sagoma esistente.

#### **Art. 102 – Volume tecnico**

1. I volumi tecnici si configurano come parti accessorie dell'edificio, atte a contenere gli impianti tecnologici, garantendone l'accesso.
2. Non si computano ai fini dell'altezza, della distanza di cui all'art. 78 e del calcolo del volume qualora vengano collocati sopra il piano di copertura. Gli stessi dovranno essere collocati in posizione tale da evitare danni o molestie.
3. In deroga alle prescrizioni di cui al comma precedente rientrano tra i volumi tecnici le serre bioclimatiche di cui all'articolo 88, i cunicoli per il trasporto e la diffusione della luce naturale, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare passiva addossati od integrati all'edificio – muri di accumulo, muri di

Trombe, muri collettori, captatori di copertura – e gli ascensori esterni volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati esistenti alla data di entrata in vigore della L. 9 gennaio 1989 n. 13, realizzati nel rispetto delle disposizioni della legge medesima, ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli internamente agli edifici.

4. Sono fatte salve le norme di natura civilistica.

#### **Art. 103 – Zonizzazione e allineamenti del piano regolatore generale**

1. Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal P.R.G. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni del P.R.G., valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del P.R.G. stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
2. In sede di attuazione del P.R.G., eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
3. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

### **CAPO III – CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE**

#### **Art. 104 – Campo di applicazione**

1. Le norme di cui al presente Capo si applicano negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione; le stesse norme si applicano anche agli altri casi di interventi sull'esistente, salvo quanto previsto dal successivo art. 119.
2. I requisiti relativi ai locali di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Capo si applicano anche a uffici, negozi, studi



professionali, ambulatori medici o laboratori, salvo diversa specifica regolamentazione.

#### **Art. 105 – Classificazione dei locali**

1. Al fine del presente regolamento sono considerati locali di abitazione permanente e locali abitabili tutti quei locali nei quali la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà e può durare l'intera giornata. Rientrano nella presente definizione:

↑ soggiorni, cucine, cucine-pranzo e camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;

↑ uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici ed ambulatori;

↑ negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

↑ officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;

↑ garages non destinati al solo posteggio delle macchine;

↑ magazzini, depositi o archivi, con posto di lavoro fissi.

2. Sono considerati locali accessori e di servizio, non abitabili, quelli nei quali la permanenza delle persone ha carattere di saltuarietà e risulta nella giornata limitata nel tempo. Rientrano nella presente definizione:

↑ servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpegni, tavernette a servizio di singole abitazioni;

↑ vani scala;

↑ ripostigli;

↑ garages di solo posteggio;

↑ salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

↑ lavanderie, stenditoi e legnaie.

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

#### **Art. 106 – Caratteristiche minime delle unità abitative**

1. La dimensione delle unità abitative è espressa in mq di superficie abitabile, come definita all'articolo 89.

2. La superficie abitabile delle singole unità abitative non può essere inferiore a mq 45; tale disposizione si applica agli interventi edilizi previsti dagli artt. 13, 14, 15 e 17 del presente R.E., con esclusione degli interventi da realizzare nella Zona del Centro Storico quando, per ottenere tale minima superficie, si debba intervenire alterando i valori culturali dell'immobile; sono fatte salve le prescrizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975.
3. Indipendentemente dalla tipologia proposta, gli edifici di nuova costruzione con 5 o più unità abitative devono prevedere il 40% - arrotondato all'unità - delle stesse con superficie utile abitabile pari o superiore a mq 60. Ogni 10 unità abitative deve essere realizzata almeno 1 unità con superficie utile abitativa pari o superiore a mq 80. Sono esclusi dal rispetto del presente comma gli interventi di qualsiasi tipologia qualora di competenza del Comune e dell'ATER.
4. Ogni 10 unità previste per ciascun intervento di edilizia abitativa deve essere realizzato almeno un appartamento che risponda senza modifiche murarie al requisito strutturale dell'accessibilità con riferimento alla L. 9 gennaio 1989 n. 13. La rispondenza a tale requisito deve essere dimostrata negli elaborati grafici di progetto.
5. Ogni unità abitativa deve essere dotata di almeno un servizio igienico, uno spazio di cottura, un ripostiglio.
6. Ai fini del raggiungimento della superficie minima, non vanno computate le cantine, i garages, i poggioli, nonché i locali accessori di altezza inferiore a quella prevista dall'art. 108.

#### **Art. 107 – Caratteristiche minime delle unità immobiliari diverse dalle abitative**

1. Le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, nelle quali non siano previsti usi meramente accessori, devono essere dotate di almeno un servizio igienico avente superficie minima di mq 1,20 e larghezza minima di m 1, con porta di accesso apribile verso l'esterno dotata di serratura di emergenza azionabile dall'esterno. Il servizio igienico dovrà essere dotato di antibagno con lavabo.
2. I locali ad uso diverso dall'abitazione, destinati alla permanenza di persone non limitata nel tempo (negozi, uffici, studi professionali, ecc.), non possono avere una superficie minima inferiore a mq 9, con larghezza minima di m 2.

3. I commi 1 e 2 si applicano solo a negozi e pubblici esercizi di nuova formazione, o nell'ambito della ristrutturazione di interi edifici. Sono comunque esclusi i chioschi.

**Art. 108 – Dimensioni minime dei locali**

1. Le dimensioni minime dei locali abitabili e di servizio non devono essere inferiore ai seguenti valori:

<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Altezza</b>
soggiorno	mq 14	m 2	m 2,70
soggiorno con angolo cottura	mq 18	m 2	m 2,70
cucina – pranzo	mq 9	m 2	m 2,70
cucina di sola cottura	mq 5	m 1,80	m 2,70
camere ad un letto	mq 9	m 2	m 2,70
camere a due letti	mq 14	m 2	m 2,70
studio (inserito all'interno dell'unità abitativa)	mq 7	m 2	m 2,70
primo servizio igienico	mq 4	m 1,30	m 2,40
ulteriori servizi igienici	mq 1,50	n.d	m 2,20
ripostiglio	mq 1,50	n.d.	m 2,20
locali ad uso diverso dall'abitazione, destinati alla permanenza di persone non limitata nel tempo (negozi, uffici, studi professionali, ecc.)	mq 9	m 2	m 2,70
servizio igienico in unità ad uso diverso dall'abitazione	mq 1,20	m 1	m 2,20

2. L'altezza interna netta dei locali è misurata dal pavimento al soffitto finiti. Nel caso di soffitto inclinato l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,70 con un minimo di m 1,80; nel caso di solai con travi a vista l'altezza netta media ponderale non deve essere inferiore a m 2,70. Non vengono computate nella superficie utile e nel calcolo dell'altezza media le parti dei locali aventi altezza inferiore a m 1,80.

3. Nel recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti l'altezza media può essere ridotta a m 2,40.
4. Negli interventi su edifici esistenti ricadenti nella zona Centro Storico e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, nonché nel recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti l'altezza del primo servizio igienico può essere ridotta a m 2,20 e per ulteriori servizi igienici a m 2,00.
5. Gli altri vani accessori devono avere un'altezza media non inferiore a m 2,20.

#### **Art. 109 – Cucine, spazi di cottura, bagni e servizi igienici**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i bagni e i servizi igienici, oltre ai requisiti previsti nelle norme precedenti devono avere le seguenti caratteristiche:
  - i pavimenti e le pareti, fino ad un'altezza di m 1,80, devono avere la superficie impermeabile e lavabile; è vietato l'uso della moquette;
  - le cucine e gli spazi di cottura devono essere forniti di un condotto prevalentemente a sviluppo verticale, prolungato sopra la linea di gronda del tetto, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni ed eventualmente un altro per il convogliamento dei fumi di combustione;
  - i servizi igienici devono essere dotati di sistema di areazione naturale o forzata;
  - l'ambiente contenente il w.c. non può essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma deve essere disimpegnato, mediante serramenti, da apposito vano (antibagno, corridoi o altro); il lavabo può essere collocato nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;
  - le cucine non possono costituire transito obbligato per i servizi igienici;
  - il servizio igienico principale inserito all'interno di un'unità abitativa deve essere accessibile da spazi comuni; deve essere dotato di w.c., lavabo, vasca da bagno o doccia; gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo w.c. e lavabo;
  - le unità ad uso diverso della abitazione devono essere dotate di almeno un servizio igienico avente porta d'accesso apribile verso l'esterno dotata di serratura di emergenza azionabile dall'esterno; il servizio igienico dovrà essere dotato di anti-w.c. con lavabo (C.R. 13/97);

- i servizi igienici di laboratori destinati alla preparazione e/o alla detenzione di prodotti alimentari devono essere ad uso esclusivo del personale ed essere dotati di antibagno, con porta a battente, ove sarà collocato un lavabo;
  - i servizi igienici dei centri commerciali, mercati e strutture simili potranno essere comuni, ognuno con le caratteristiche proprie dei locali abitabili, in numero rapportato a quello delle unità servite, alla loro natura, al numero degli addetti (indicativamente pari a un servizio ogni 15 addetti) e alla presumibile affluenza di utenti.
2. Rimangono ferme le prescrizioni di cui al D.P.R. 26 marzo 1980 n. 327 e sue successive modificazioni e integrazioni

#### **Art. 110 – Strutture destinate ad attività sanitarie**

1. Le strutture destinate ad ambulatori medici, gabinetti medici, studi professionali medici, poliambulatori ed ambienti destinati ad attività sanitarie devono essere costituiti da almeno una sala visite, un locale di attesa e un servizio igienico con accesso dal locale attesa.
2. Le attività specifiche delle professioni sanitarie, delle professioni sanitarie ausiliarie e delle arti sanitarie ausiliarie delle professioni sanitarie possono essere svolte in locali inseriti in unità con diversa destinazione d'uso soltanto se in un ambiente avente una propria autonomia di tipo funzionale, destinato al fine specifico, con proprio ed esclusivo ingresso.
3. Oltre ai requisiti prescritti in via generale per i locali delle abitazioni, tali strutture devono avere, in ogni locale che le compone, pavimenti in materiale liscio, lavabile, impermeabile (con esclusione di moquette di qualsiasi tipo) e pareti rivestite di materiale liscio, lavabile, impermeabile fino all'altezza di m 2 o tinteggiate con vernice a smalto, liscia, lavabile, impermeabile, sempre fino all'altezza di m 2. Per la sala attesa il parametro di aerazione naturale può essere sostituito con impianto di ventilazione artificiale conforme alle norme UNI 10339 e al successivo art. 118. La sala visite deve essere dotata di lavandino con acqua corrente o eventualmente essere servita da proprio servizio igienico accessibile direttamente dalla stessa sala visite. Si deve in ogni caso garantire il servizio igienico in uso ai pazienti con accesso dalla sala d'attesa.

4. Restano salve le disposizioni del D.P.R. 13 febbraio 1964 n. 185 per i locali e le strutture nei quali si impieghino, anche saltuariamente e a qualsiasi titolo, sostanze radioattive naturali ed artificiali od apparecchiature radiologiche.
5. Rimangono ferme le disposizioni previste nel D.P.R. 14 gennaio 1997, L. R. 16 agosto 2002 n.22 e D.G.R. 6 agosto 2004 n.2501 e loro successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 111 – Locali destinati ad attività produttive**

1. I locali destinati ad attività produttive non occasionali con destinazione d'uso industriale sono tenuti alle prescrizioni di cui al D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303, D.Lgs. 19 settembre 1994 n. 626, D.Lgs. 19 marzo 1996 n. 242 e D.G.R. 25 maggio 1997 n.1887 e loro successive modificazioni e integrazioni. E' fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 119.

#### **Art. 112 – Locali abitabili con soppalchi**

1. Sono ammessi soppalchi abitabili alle seguenti condizioni:
  - il locale abbia una altezza media non inferiore a m 4,50;
  - risulti libera per la parte del locale a tutta altezza una cubatura di almeno mc 40;
  - la proiezione del soppalco non superi il 50% della superficie del locale su cui insiste;
  - l'altezza media del soppalco e l'altezza minima dello spazio sottostante non sia inferiore a m 2,40.
2. E' consentito, su entrambi i livelli, l'inserimento di locali di servizio di superficie non superiore ad 1/3 dell'area del soppalco e/o della sua proiezione sul piano sottostante.
3. La regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie totale.
4. La superficie della scala di accesso al soppalco deve essere computata come parte della superficie a tutta altezza del locale.

### **Art. 113 – Chioschi**

1. I chioschi da destinare alla distribuzione e alla vendita di alimenti e bevande (chioschi per gelati e simili), allo svolgimento di piccole attività artigianali (arrotino, occhialaio, ecc.) o altre attività commerciali (edicole di giornali, vendita di biglietti, ecc.), devono rispettare i seguenti parametri minimi:
  - a) superficie tra mq 4 e mq 9; in ogni caso la superficie ritenuta necessaria dovrà essere valutata in rapporto al tipo di attività che si intende svolgere;
  - b) altezza minima libera m 2,25;
  - c) isolamento dall'umidità del suolo a mezzo intercapedine pari ad almeno cm 15 tra la parte inferiore del piano di calpestio e il terreno;
  - d) aerazione ed illuminazione naturali dirette mediante aperture pari ad 1/4 della superficie di pavimento;
  - e) soffitti con idonea intercapedine atta a ridurre le escursioni termiche.
2. Nei chioschi destinati ad attività artigianali dovrà inoltre essere previsto un lavandino collegato con impianto di approvvigionamento idrico all'acquedotto. Nel caso invece di chioschi destinati alla commercializzazione di alimenti e bevande dovranno essere installati due lavandini (uno per la pulizia del personale e uno per la pulizia delle attrezzature di lavoro). Quanto sopra dovrà risultare da un elaborato grafico dettagliato e da una relazione tecnica allegata.
3. Per i chioschi ubicati nel Centro Storico potranno essere consentiti minimi dimensionali inferiori a quelli indicati ai punti a) e b).

### **Art. 114 – Scale ed ascensori**

1. Tutte le scale principali dei fabbricati con tre o più piani abitabili devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m 1,20 nel caso di nuove costruzioni e m 1 nel caso di restauri e ristrutturazioni.
2. Per gli edifici con meno di tre piani abitabili e per le abitazioni che godono di scala singola la larghezza non deve essere inferiore a m 1 nel caso di nuove costruzioni e m 0,80 nel caso di restauri o ristrutturazioni. Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

3. Per le scale non principali ma che costituiscono unica via di transito da e per i locali anche accessori (eccezione fatta per le scale di servizio di accesso ad impianti, scale retrattili per ispezione dei sottotetti, ecc.) la larghezza non dovrà mai scendere sotto m 0,70. Le scale a chiocciola sono consentite esclusivamente come accesso a locali di servizio e/o soppalchi, o come secondo accesso a locali principali.
4. Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
5. Negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.
6. In tutti i casi in cui sia d'obbligo l'ascensore esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine per i minorati fisici, fatte salve possibili deroghe nel caso di interventi su edifici esistenti.
7. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, debbono essere attuate adeguate provvidenze atte a garantire un idoneo isolamento acustico.
8. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore m 0,5 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di m 1; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro e non presentare un disegno che le renda facilmente scalabili, possono fare eccezione le situazioni esistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

#### **Art. 115 – Locali seminterrati ed interrati**

1. E' vietato destinare ad uso abitativo permanente ed ad attività lavorative locali interrati e seminterrati.
2. Per i locali destinati ad attività lavorative, incluse le cucine di esercizi pubblici, possono peraltro essere applicate le deroghe di cui all'art. 8 del D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303, alle condizioni in esso previste.
3. I locali accessori e quelli destinati a negozi di vendita, sale di esposizione, pubblici esercizi, magazzini, depositi e simili potranno essere ricavati in piani



anche totalmente interrati a condizione che sia rispettata l'altezza minima di cui all'art. 108 e sia garantita idonea illuminazione ed aerazione, come disposto dagli artt. 116 e 118.

4. Per i locali di cui ai commi 2 e 3 devono essere garantite le condizioni di sicurezza come previste dalle vigenti norme di prevenzione incendi e norme di igiene sugli ambienti di lavoro.
5. In ogni caso il pavimento ed i muri perimetrali a contatto con il terreno, dovranno essere protetti, con opportune tecniche e materiali, contro l'umidità del suolo.

#### **Art. 116 – Aerazione ed illuminazione naturale**

1. I locali abitabili, comprese le cucine, destinate o meno alla sola cottura dei cibi, aule ed uffici ad uso didattico, 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 in centro storico e su edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, e nei locali ricavati nel recupero di sottotetti esistenti di cui all'art. 20 del presente R.E., tale superficie potrà essere ridotta fino a 1/16, a condizione che il locale sia dotato di adeguato impianto di ventilazione a norma UNI 10339.

#### **Art. 117 – Aerazione tramite cortili, cavedi, patii**

1. I cavedi possono essere utilizzati per aerare ed illuminare solamente locali non abitabili; i cortili ed i patii sono destinati ad illuminare ed aerare anche locali abitabili.

#### **Art. 118 – Aerazione forzata e illuminazione artificiale**

1. Per i locali ad uso collettivo, destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al commercio, al culto e per i locali ove si svolgono attività e lavorazioni che necessitano di particolari condizioni ambientali (in relazione alle specifiche e diverse esigenze, secondo le prescrizioni del Settore Igiene Pubblica) l'illuminazione naturale potrà essere sostituita od integrata con adeguata illuminazione artificiale e la aerazione naturale potrà essere sostituita od integrata con impianti di trattamento dell'aria (condizionamento,

termoventilazione, ventilazione, ecc.) secondo le norme UNI 10339. In particolare gli impianti di condizionamento dovranno garantire una immissione di aria esterna non inferiore a mc 20 per persona e per ora e gli impianti di ventilazione una immissione non inferiore a mc 32 per persona/ora.

Il numero delle persone deve essere computato in base al numero massimo di frequentatori presenti contemporaneamente nel singolo locale.

2. Gli impianti di condizionamento e ventilazione saranno progettati e realizzati, anche nella loro ubicazione, in modo tale da non provocare molestia o danno a terzi per rumorosità, emissioni, ecc.
3. L'aria trattata dovrà, di norma, essere espulsa attraverso apposita canalizzazione che termini al di sopra del tetto dell'edificio e/o comunque in modo da non causare molestia a terzi.

#### **Art. 119 – Edifici esistenti**

1. Nel caso di interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E. potrà essere concesso, con provvedimento motivato del Dirigente, di mantenere o migliorare le caratteristiche ed i parametri esistenti, anche se difformi dalle caratteristiche e dai parametri di abitabilità previsti nel presente R.E. in relazione alla destinazione di progetto.
2. In ogni caso il Dirigente competente è autorizzato a rilasciare il permesso di costruire per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque, di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.

#### **Art. 120 – Focolari, stufe**

1. Ogni singolo focolare, stufa, forno, ecc. non funzionante a gas o ad energia elettrica, ovunque ubicato all'interno od all'esterno di fabbricati, dovrà essere munito di canna aspiratrice del fumo prolungata fin sopra la linea di gronda dell'edificio.
2. Nel caso si tratti di fabbricato circondato da altre costruzioni o in aderenza ad esse e qualora queste ultime risultino più alte del fabbricato di cui trattasi, la canna aspiratrice del fumo dovrà terminare oltre il culmine dei

tetti di dette costruzioni qualora sulle loro pareti si aprano finestre distanti meno di m 10 in linea d'aria da tale bocca.

3. Nel caso di impossibilità ad attenersi a tale disposizione per preesistenza di edifici adiacenti assai più alti, vincoli della Soprintendenza od altri dimostrati motivi, la canna aspiratrice del fumo dovrà comunque essere convogliata all'esterno in posizione tale da non recare danno o molestia agli occupanti gli altri alloggi sovrastanti dello stesso fabbricato o quelli dei fabbricati vicini.
4. Tali disposizioni si applicano sia alle nuove costruzioni sia agli interventi sull'esistente. Nel caso di apparecchi a gas funzionanti a fiamma libera si applicano le medesime norme di cui sopra.
5. Nel caso si tratti di impianti a camera di combustione stagna rispetto ai locali di installazione essi dovranno scaricare i gas combusti in canne fumarie rispondenti ai requisiti di localizzazione sopra illustrati.  
Tali canne fumarie dovranno rispondere alle caratteristiche richieste dalle norme UNI-CIG 7129-72.
6. Anche per il tipo di locali nei quali è consentito installare apparecchiature termiche, la loro aerazione, la presenza in essi di altri impianti, ecc., vale quanto previsto dalle già citate norme UNI-CIG 7129.
7. Per l'installazione, la trasformazione, il potenziamento, ecc. degli impianti termici l'impresa installatrice dovrà, ai sensi dell'art. 9 della L. 5 marzo 1990 n. 46 sulla sicurezza degli impianti e successive modificazioni e integrazioni, rilasciare al committente la dichiarazione di conformità di quanto realizzato nel rispetto delle norme di cui all'art. 7 della medesima L. 5 marzo 1990 n. 46.
8. Per accertare, qualora lo ritenga opportuno, le conformità di quanto dichiarato a quanto realizzato o per verificare impianti già esistenti, il Comune ha facoltà di richiedere un certificato di collaudo rilasciato da soggetto abilitato ai sensi degli artt. 2 e 3 della L. 5 marzo 1990 n. 46 o di far eseguire verifiche chiedendo la collaborazione di liberi professionisti o avvalendosi della competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ARPAV o di altra figura qualificata (art. 14 L. 5 marzo 1990 n. 46).

## **CAPO IV – QUALITÀ EDILIZIA E URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI**

### **Art. 121 – Requisiti per la salvaguardia dell'ambiente**

1. Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i **requisiti obbligatori**, di cui all'art. 2, comma 4, ritenuti essenziali per la salvaguardia dell'ambiente, sono:
  - a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente; ove possibile, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo.
  - b) l'indice di permeabilità del suolo pari ad almeno il 25% - calcolato, con le modalità di cui all'art. 93, sulla superficie fondiaria -, salvo giustificati motivi di impedimento; in ogni caso, sempre salvo giustificati motivi di impedimento, la superficie permeabile deve essere almeno pari al 50% per le aree destinate a parcheggio e al 40% per quelle destinate a giardini e spazi privati. Nei casi in cui non sia possibile soddisfare a tali prescrizioni per la presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm 35 sotto il piano campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili.
  - c) la tutela e la promozione del verde privato quale elemento qualificante del contesto urbano e fattore di miglioramento della qualità della vita degli abitanti. A tal fine, senza preventiva autorizzazione del Comune – Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano – è vietato l'abbattimento degli esemplari arborei, ad esclusione di quelli impiantati a fini produttivi e/o connessi all'attività agricola. L'autorizzazione all'abbattimento sarà condizionata, ove possibile, al reimpianto nella stessa area di un egual numero di esemplari arborei, sulla base di un progetto predisposto dal richiedente e approvato dal Settore. E' inoltre obbligatorio il ripristino degli

spazi verdi e scoperti eventualmente per qualsiasi ragione danneggiati. Le norme e le prescrizioni relative sono riportate nell'Allegato A (Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato).

- d) la salvaguardia del suolo. A tal fine le demolizioni, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale sono soggetti a preventiva autorizzazione del Comune.
  - e) il recupero delle acque meteoriche, per le nuove costruzioni residenziali inserite nell'ambito di nuovi strumenti attuativi, attuato attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare quali: irrigazione degli spazi verdi, cassette di risciacquo ecc.;
  - f) il contenimento dei consumi idrici attraverso l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei w.c..
2. I **requisiti raccomandati**, di cui all'art. 2, comma 5, per la salvaguardia dell'ambiente riguardano:
- a) la permeabilità del suolo maggiore rispetto a quella prevista al comma 1, lettera b);
  - b) il recupero delle acque meteoriche, nei casi diversi da quelli di cui al precedente comma 1, punto e), attuato attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare quali: irrigazione degli spazi verdi, cassette di risciacquo ecc.;
  - c) la depurazione delle acque reflue finalizzata al loro riutilizzo;
  - d) il contenimento dei consumi idrici attraverso l'impiego di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

#### **Art. 122 – Requisiti per la sicurezza e la fruibilità degli spazi interni ed esterni degli edifici**

1. Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i **requisiti obbligatori**, ritenuti essenziali per garantire la corretta fruibilità degli spazi interni e conseguire la migliore qualità funzionale degli edifici, sono:
- a) il dimensionamento e la distribuzione degli spazi interni garantendo le superfici minime di ogni vano, così come stabilito dal Titolo VI - Capo III- del presente R.E.;

- b) il superamento delle barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989 n. 13; D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e successive integrazioni e modificazioni) prevedendo l'accessibilità completa di almeno tutti gli spazi comuni del piano terra e delle aree scoperte esterne degli edifici.
2. I **requisiti raccomandati** per la corretta fruibilità degli spazi e per l'ottenimento della qualità degli ambienti riguardano:
- a) il dimensionamento e la distribuzione ottimale degli spazi interni per garantire la migliore fruibilità degli stessi, l'interdipendenza dei percorsi interni, l'uso di arredi progettati secondo una corretta ergonomia;
  - b) il superamento delle barriere architettoniche prevedendo l'accessibilità completa di almeno tutti gli spazi comuni e delle aree scoperte esterne degli edifici e, inoltre, l'adeguamento degli alloggi al requisito di accessibilità di cui all'articolo 106, comma 4 in misura maggiore a quella prescritta;
  - c) la sicurezza dalle contaminazioni attuata con l'impiego nell'ambito dell'organismo edilizio – componenti, impianti, elementi di finitura, arredi fissi, ecc. - di materiali che non emettano all'interno degli ambienti gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche; devono inoltre conservare nel tempo tale caratteristica. Tale requisito deve risultare da apposita dichiarazione del progettista supportata da adeguata certificazione dei materiali.

### **Art. 123 – Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico**

1. Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i **requisiti obbligatori**, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo e il risparmio energetico sono:
- a) la salubrità degli ambienti ottenuta garantendo i requisiti di legge riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici sia dall'esterno che dalle sorgenti interne;
  - b) l'adeguamento degli impianti alle norme di legge (L. 9 gennaio 1991 n. 10, L. 5 marzo 1990 n. 46, L. 26 ottobre 1995 n. 447, DPR. 6 giugno 2001 n. 380 e successive loro modificazioni e integrazioni) e il loro corretto dimensionamento in modo da garantire l'approvvigionamento e l'uso di

acqua potabile, di corrente elettrica e di gas all'interno dei singoli alloggi, il funzionamento degli impianti igienico e idro-sanitario, di riscaldamento e/o di raffrescamento in condizioni idonee di comfort e sicurezza;

- c) l'orientamento ottimale, nell'ambito degli strumenti attuativi e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, delle costruzioni e degli ambienti interni rispetto alle condizioni di illuminazione, soleggiamento, ventosità, rumorosità del sito; a tali fini le distanze tra le costruzioni devono, essere valutate con il sistema delle ombre portate; le deroghe agli obblighi qui stabiliti, per motivi di razionalità nella distribuzione degli edifici o altro, devono essere espressamente richiamate negli atti di approvazione e/o dichiarati dal progettista;
  - d) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione con le modalità e le eccezioni previste dall'articolo 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, i requisiti minimi delle prestazioni energetiche e la certificazione energetica previsti dallo stesso decreto legislativo al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto. Il Comune, in attesa dei Decreti Ministeriali e delle Linee guida nazionali previste dal decreto legislativo sopracitato predisporrà entro sei mesi dall'entrata in vigore del R.E. un apposito regolamento per chiarirne le procedure di applicazione in ambito comunale.
2. I **requisiti raccomandati** per il raggiungimento del benessere abitativo e del risparmio energetico, riguardano:
- a) l'orientamento ottimale delle costruzioni e degli ambienti interni rispetto alle condizioni di illuminazione, soleggiamento, ventosità, rumorosità del sito, nei casi diversi da quelli indicati al precedente comma 1, punto d);
  - b) la piantumazione di specie arboree più idonea a diminuire l'emissione di polveri sottili e migliorare la qualità dell'aria attraverso il contenimento dell'anidride carbonica, nonché al fine di assicurare un raffrescamento naturale passivo, l'attenuazione del rumore, ecc.;
  - c) la dotazione di:
    - coperture ventilate sovrastanti ambienti anche non abitabili, "tetti verdi", captazione solare, ecc.;

- murature esterne ventilate, ovvero con spessori o materiali adeguati a conseguire il miglior isolamento termico invernale ed estivo, ecc.;
  - impianto elettrico “a stella” preferibilmente con disgiuntore di corrente nel reparto notte;
  - impianto idrosanitario con tubazioni in polietilene con barriera all’ossigeno e scarichi silenziati, trattamento acqua potabile;
  - generatori di calore ad alta efficienza quali caldaie a condensazione;
  - impianti di riscaldamento di tipo non convenzionale quali quelli radianti a pavimento, a battiscopa, ecc.;
- d) l’utilizzo di impianti integrativi a quelli tradizionali, in grado di concorrere al risparmio energetico, quali: pannelli solari per la produzione dell’acqua calda, pannelli con celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, ecc.;
- e) l’utilizzo di impianti di riscaldamento condominiali centralizzati con funzionamento e contabilizzazione dei consumi separati per ciascuna utenza, allo scopo di ridurre i fumi di scarico in atmosfera e razionalizzare i consumi;
- f) l’attenuazione degli effetti negativi di fattori quali: gas Radon, venti dominanti, elettrodotti, sorgenti di rumore, ecc.;
- g) la riduzione del fabbisogno energetico specifico dell’involucro dell’edificio, e del fabbisogno specifico globale di energia primaria calcolati secondo le procedure che saranno indicate in un apposito Regolamento. Lo stesso Regolamento potrà definire, sulla base di tali fabbisogni energetici, una suddivisione degli edifici e/o delle unità immobiliari in classi energetiche e le modalità per il rilascio delle relative attestazioni.

#### **Art. 124 – Abrogazioni**

1. Dalla data di entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate le seguenti disposizioni: articoli da 79 a 88 e art.94 del Regolamento d’Igiene in materia edilizia, adottato con deliberazione C.C. n. 717 del 30 giugno 1988 e successive modificazioni.
2. Ai sensi dell’art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 le corrispondenti disposizioni sono riportate, con modifiche, al Titolo VI, Capo III - Caratteristiche delle unità immobiliari e norme igieniche del presente Regolamento.



## ALLEGATO “A”

### DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE

#### PUBBLICO E PRIVATO

##### INDICE

Art. 1 –	Oggetto e campo di applicazione	pag. 89
Art. 2 –	Abbattimento e potatura di alberature private	pag. 89
Art. 3 –	Realizzazione di opere edili private	pag. 92
Art. 4 –	Realizzazione di opere edili pubbliche	pag. 93
Art. 5 –	Danneggiamenti delle alberature durante lavori relativi ad interventi edilizi	pag. 93
Art. 6 –	Sanzioni e risarcimenti	pag. 93
Art. 7 –	Prescrizioni per la redazione di progetti di opere edili pubbliche e private	pag. 94
Art. 8 –	Vigilanza	pag. 95
	TABELLA 1 – SVILUPPO A MATURITA' DELLE PRINCIPALI SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE	pag. 96
	TABELLA 2 – SANZIONI AMMINISTRATIVE	pag. 99

## **Art. 1 – Oggetto e campo di applicazione**

1. Il presente capo ha come oggetto la gestione del verde pubblico e privato, anche in rapporto con gli interventi edilizi.

## **Art. 2 – Abbattimento e potatura di alberature private**

1. La normativa si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a m 1,00 dal suolo, uguale o superiore a cm 60, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a cm 50.
2. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi che interessano le alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e produttiva (piantagioni di arboricoltura da legno o da frutto), nonché gli abbattimenti ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle Autorità Pubbliche competenti .
3. L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:
  - problemi fitopatologici;
  - grave interferenza e/o danni causati delle alberature con manufatti, linee aeree o nel sottosuolo;
  - riassetto del giardino su progetto qualificato (dovrà essere presentato in allegato alla domanda il progetto di ristrutturazione, redatto e firmato da tecnico abilitato, in materia, allo svolgimento della professione, composto da: relazione tecnica dello stato di fatto con rilievo dendrologico e motivazioni degli eventuali abbattimenti, planimetria riportante le alberature destinate all'abbattimento, relazione di progetto, documentazione fotografica e relativa planimetria di progetto);
  - eccessiva densità di impianto;
  - realizzazione di opere edili o interventi edilizi.
4. Un albero correttamente piantato e coltivato, in assenza di patologie specifiche, non necessita di potature. La potatura quindi è un intervento che riveste un carattere di straordinarietà.

Gli interventi di capitozzatura, cioè i tagli che interrompono la gemma apicale dell'albero, e quelli praticati sulle branche superiori a 60 cm di circonferenza sono vietati.

Tali interventi sono considerati, agli effetti del presente regolamento, abbattimenti, e sono pertanto sanzionati secondo quanto previsto al successivo art. 6.

**Fatti salvi casi particolari debitamente documentabili (quali tutori vivi delle piantate, gelsi, salici da capitozza, arte topiaria, pubblica utilità, ecc.) le potature devono essere effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami di circonferenza non superiore a cm 60 e praticando i tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore su quella inferiore, e cioè ai "nodi" o biforcazioni, in modo da non lasciare porzioni di branca e di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; tale tecnica risulta comunemente definita "potatura a tutta cima tramite tagli di ritorno".**

I danneggiamenti che compromettono la vita della pianta vengono considerati a tutti gli effetti abbattimenti non consentiti.

5. Il cittadino che desidera abbattere un albero di sua proprietà, avente le caratteristiche descritte al punto 1, comunicherà al Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano le seguenti informazioni tramite raccomandata con ricevuta di ritorno:

- generalità del proprietario richiedente, indirizzo e numero di telefono;
- indirizzo del luogo dell'intervento;
- numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
- motivi della richiesta;
- documentazione fotografica attestante chiaramente lo stato di fatto (almeno due foto, scattate da diverse angolazioni);
- specie con cui si intende sostituire l'esemplare da abbattere, tenendo in considerazione quelle consigliate e il relativo spazio da garantire per il futuro sviluppo dei nuovi alberi, sulla base di quanto indicato nella Tabella 1.

Per facilitare la richiesta il richiedente può compilare l'apposito modulo , disponibile anche presso gli Uffici del Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano e sul sito [www.padovanet.it](http://www.padovanet.it).

6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti e/o soggetti pubblici o privati, il Settore Verde potrà esprimere un diniego entro 30 giorni dalla data di arrivo della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento.

7. L'Ufficio si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa entro 30 giorni dall'arrivo della richiesta. In tal caso i termini del procedimento vengono sospesi fino alla data di arrivo delle integrazioni all'Ufficio del Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano.
8. Ai fini di tutelare l'avifauna cittadina, si consiglia di non effettuare gli abbattimenti nei periodi in cui avviene la riproduzione (dall'inizio di aprile a luglio), salvo che l'abbattimento non debba essere eseguito per la tutela della pubblica incolumità.
9. Gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con altrettanti esemplari, le cui specie consigliate sono elencate in Tabella 1, salvo i casi in cui la sostituzione non sia compatibile con gli spazi a disposizione; nel momento in cui il richiedente inoltra il modulo al Settore Verde, è tenuto ad indicare la specie o le specie con cui intende sostituire l'esemplare o gli esemplari da abbattere.
10. Gli alberi di nuovo impianto dovranno avere i requisiti descritti al seguente art. 7, punto 3.
11. In caso di grave ed imminente pericolo per l'incolumità delle persone potranno essere effettuati i necessari lavori di messa in sicurezza dell'area interessata, anche mediante l'abbattimento dell'albero o degli alberi pericolosi, in deroga a quanto previsto ai precedenti punti 5 e 6. In tali casi dovrà essere data preventiva comunicazione al Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano prima dell'inizio dei lavori ed entro cinque giorni dovrà essere presentata la documentazione necessaria, unitamente ad una dettagliata relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato (valutazione di stabilità dell'albero o degli alberi) comprovante le esigenze che hanno determinato i lavori di somma urgenza. Nel caso in cui la valutazione di stabilità non venisse presentata, l'abbattimento verrà considerato effettuato senza autorizzazione e pertanto sanzionabile secondo quanto previsto al successivo art. 6.

### **Art. 3 – Realizzazione di opere edili private**

1. I progetti relativi ad interventi edilizi soggetti al rilascio del permesso di costruire devono espressamente dare atto dell'esistenza o meno di alberature, nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento interferisse con gli esemplari arborei, tali progetti dovranno essere inoltrati dal richiedente al Settore Edilizia Privata corredati di cartografia rappresentante lo stato di fatto e di progetto con l'indicazione del numero degli esemplari arborei da abbattere, le specie, la circonferenza degli individui a m 1,00, le foto dei luoghi e la relazione di un tecnico abilitato e supportato delle eventuali consulenze specialistiche necessarie, con l'eventuale progetto di riqualificazione del verde.

In questo caso l'autorizzazione all'abbattimento degli alberi è assorbita nel permesso di costruire quindi è soggetta alla sola autorizzazione del Settore Edilizia Privata, il quale provvede in merito acquisendo il parere preventivo del Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano.

2. Nei progetti relativi ad interventi edilizi soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) devono essere contenute indicazioni circa l'interferenza dell'intervento con alberature. In questo caso, la denuncia comprenderà anche il parere del competente Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano.
3. I progetti relativi ad interventi di edilizia privata che interferiscono con alberi pubblici devono essere inoltrati al Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano, il quale esprimerà un parere preventivo.

Nei casi in cui tali interventi comportino inevitabilmente l'abbattimento di alberi pubblici, il Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano provvederà alla quantificazione del valore ornamentale delle alberature da abbattere secondo il metodo in uso nella Città di Padova, e la somma dovuta verrà accreditata, prima dell'abbattimento, su apposito capitolo di entrata. Il richiedente dovrà inoltre provvedere alle spese per l'abbattimento dell'albero, nonché alla messa a dimora di un nuovo albero secondo le modalità che concorderà con il Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano o, in alternativa, al versamento su apposito capitolo di entrata di una somma pari alla fornitura e messa a dimora di un nuovo esemplare.

Nel caso in cui un intervento di edilizia privata richieda l'esecuzione di una potatura a carico di un albero pubblico, il richiedente dovrà provvedere

all'esecuzione della potatura tramite ditta specializzata in arboricoltura secondo quanto dettato dal Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano o, in alternativa, al versamento su apposito capitolo di entrata di una somma pari all'intervento di potatura necessario, che verrà eseguito dal Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano.

#### **Art. 4 – Realizzazione di opere edili pubbliche**

1. Per opere comunali che interessano alberature o aree verdi il progetto deve essere sottoposto al parere del Settore Verde, Parchi, Giardini e Arredo Urbano (che potrà richiedere modifiche e varianti a tutela del verde preesistente) prima della sua approvazione.

#### **Art. 5 – Danneggiamenti delle alberature durante lavori relativi ad interventi edilizi**

1. Le norme che tutelano le alberature pubbliche sono contenute nell'art. 11 del Regolamento per l'esecuzione di opere che richiedono interventi nel sottosuolo pubblico. Nel caso di lavori in prossimità di alberature di proprietà privata ci si dovrà attenere alle prescrizioni del punto e) art. 11 del Regolamento sopracitato.

#### **Art. 6 – Sanzioni e risarcimenti**

1. Le violazioni alle disposizioni dei regolamenti comunali comportano, ove previsto negli stessi, l'emanazione di atti finalizzati a ripristinare gli interessi pubblici pregiudicati dalle violazioni accertate.

Ferma restando l'applicazione delle più gravi sanzioni penali e/o amministrative previste dalle leggi vigenti in materia, ogni violazione e inosservanza delle norme e prescrizioni del presente Regolamento è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria specificamente determinata con provvedimento del Comune, in conformità della disciplina generale di cui al Capo I della L. 24 novembre 1981 n. 689; secondo quanto previsto dall'art. 7 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali), da un minimo di 25 € ad un massimo di 500 €.

Nella Tabella 2, vengono specificate le sanzioni, dovute in solido dal proprietario e dall'esecutore della violazione, proporzionate alla diversa gravità della violazione stessa, nonché per la mancata sostituzione dell'esemplare abbattuto e il ripristino dello stato dei luoghi. Inoltre, se del caso, con l'applicazione della sanzione amministrativa accessoria del ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese dei responsabili della violazione e dell'inosservanza.

2. In caso di abbattimento non autorizzato di un albero pubblico verrà richiesto il risarcimento del danno causato alla cittadinanza pari al valore ornamentale dell'esemplare, calcolato con il metodo parametrico in uso nella Città di Padova, approvato con deliberazione di G.C. 265 del 23.05.2006 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato delle spese di abbattimento e sostituzione.

#### **Art. 7 – Prescrizioni per la redazione di progetti di opere edili pubbliche e private**

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal P.R.G., gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti, devono essere sistemati a verde come previsto dai successivi commi 2 e 3.
2. Almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
3. Gli alberi di alto fusto messi a dimora devono avere circonferenza del tronco a m 1 da terra non inferiore a 10-12 cm, disporre di idoneo "pane di terra", provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.
4. In tutti i progetti riguardanti gli spazi scoperti, da presentarsi a firma di un tecnico abilitato, le alberature esistenti e le formazioni arbustive significative devono essere rigorosamente rilevate individuando genere e specie botanica e indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica e relazione tecnica.
5. I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, devono essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

6. Il progetto definitivo delle sistemazioni degli spazi scoperti, che è parte integrante di ogni progetto edilizio, deve chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature e deve avere la firma di un tecnico abilitato. La disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, a maturità, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante. Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree. A tale scopo viene allegata al presente Regolamento una tabella riportante i valori indicativi dello sviluppo in altezza e diametro della proiezione della chioma a maturità delle principali specie arboree consigliate (Tabella 1).
7. I progetti di parcheggi a raso devono essere corredati, di norma, di un progetto esecutivo dell'impianto del verde che preveda un congruo ed adeguato numero di alberature d'alto fusto caducifoglie a chioma espansa; la densità delle alberature non dovrà essere, di norma, inferiore ad una pianta ogni 80 mq.  
La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale permeabile. Ogni albero dovrà avere un'area minima di rispetto priva di pavimentazione e provvista di adeguate difese dagli urti delle autovetture non inferiore a 4 mq.
8. Qualora si proceda al ripristino di parchi e giardini di interesse storico, è necessario inserire i soggetti vegetali nel massimo rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato da studi o ricostruzioni dell'ambiente.

#### **Art. 8 – Vigilanza**

1. La vigilanza sull'osservanza delle norme del presente Regolamento nonché delle ordinanze attuative e l'accertamento delle relative violazioni è affidato, in via generale, agli agenti del Corpo di Polizia Municipale, nonché, in via speciale e limitatamente alle materie di specifica competenza, ad altri funzionari comunali o di Enti ed Aziende erogatori di pubblici servizi.  
Inoltre, ove consentito dalla legge e previsto da specifica convenzione con la Città, l'Amministrazione comunale può affidare il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento a personale di altri Enti.



**TABELLA 1 – SVILUPPO A MATURITA' DELLE PRINCIPALI SPECIE ARBOREE CONSIGLIATE**

<b>NOME</b>	<b>ALTEZZA in m</b>	<b>DIAMETRO CHIOMA in m</b>
Acer campestre (acero campestre)	15	8
Acer negundo (negundo)	18	10
Acer palmatum (acero giapponese)	15	7
Acer platanoides (acero riccio)	25	15
Acer pseudoplatanus (acero di monte)	30	15
Aesculus x carnea (ippocastano rosa)	20	15
Alnus cordata (ontano napoletano)	15	10
Alnus glutinosa (ontano nero)	20	8
Carpinus betulus (carpino bianco)	30	15
Catalpa bignonioides (catalpa)	15	15
Celtis australis (bagolaro)	20	15
Cercis siliquastrum (albero di Giuda)	10	10
Cornus mas (corniolo)	8	4
Corylus colurna (nocciolo turco)	25	10
Crataegus oxyacantha (biancospino)	10	4
Davidia involucrata (davidia)	20	10
Diospyros kaki (cachi)	14	8
Eleagnus angustifolia (olivo di Boemia)	6	4
Euonymus europaeus (cappello da prete)	6	5
Fagus sylvatica "tricolor" (faggio "tricolor")	30	15
Frangula alnus (frangola)	4	3
Fraxinus excelsior (frassino comune)	30	20
Fraxinus ornus (orniello)	20	10
Fraxinus oxycarpa (frassino ossifillo)	25	10
Ginkgo biloba (ginkgo)	30	12
Gleditsia triacanthos (gleditsia)	30	10
Hibiscus syriacus (ibisco)	6	3
Hippophae rhamnoides	5	3

<b>NOME</b>	<b>ALTEZZA in m</b>	<b>DIAMETRO CHIOMA in m</b>
(olivello spinoso)		
Ilex aquifolium (agrifoglio)	20	6
Juglans nigra (noce nero)	30	20
Juglans regia (noce)	30	20
Lagerstroemia indica (lagerstroemia)	6	2
Laurus nobilis (alloro)	15	6
Ligustrum vulgare (ligustro)	12	6
Liquidambar styraciflua (liquidambar)	40	18
Liriodendron tulipifera (liriodendro)	28	20
Magnolia grandiflora (magnolia sempreverde)	25	12
Magnolia x soulangeana (magnolia )	10	12
Malus floribunda (melo ornamentale)	8	6
Mespilus germanica (nespolo)	6	5
Morus alba (gelso bianco)	15	10
Morus nigra (gelso nero)	10	10
Ostrya carpinifolia (carpino nero)	20	8
Parrotia persica (parrotia)	20	10
Paulownia tomentosa (paulonia)	20	10
Platanus x acerifolia (platano)	35	20
Populus alba (pioppo bianco)	30	15
Populus nigra (pioppo nero)	30	15
Populus nigra "italica" (pioppo cipressino)	30	8
Prunus avium (ciliegio selvatico)	20	10
Prunus spinosa (prugnolo)	3	2
Punica granatum (melograno)	8	4
Quercus ilex (leccio)	30	20
Quercus pubescens (roverella)	20	10
Quercus robur, (Q. pedunculata) (farnia)	35	15
Quercus rubra (quercia rossa)	25	18

<b>NOME</b>	<b>ALTEZZA in m</b>	<b>DIAMETRO CHIOMA in m</b>
Robinia pseudoacacia (robinia)	20	8
Salix alba (salice bianco)	25	10
Sophora japonica (sofora)	20	20
Tamarix gallica (tamerice)	10	5
Taxus baccata (tasso)	15	10
Tilia X europaea (tiglio comune)	35	15
Tilia cordata (tiglio selvatico)	30	15
Tilia platyphyllos (tiglio nostrale)	30	15

**TABELLA 2 – SANZIONI AMMINISTRATIVE**

<b>Art. 2 – Abbattimento e potatura di alberature private</b>	<b>Sanzione (in Euro)</b>	<b>Pagamento in misura ridotta entro 60 giorni (in Euro)</b>
<b>Comma 4, 5, 9</b>		
Valore ornamentale dell'albero minore di 500€	<b>Da 50 a 100</b>	50
Valore ornamentale dell'albero compreso tra 500 € e 1.000 €	Da 100 a 300	160
Valore ornamentale dell'albero maggiore di 1000 €	Da 300 a 500	160
Impossibilità di calcolare il valore ornamentale per avvenuta asportazione dell'albero abbattuto	500	
<b>Comma 8</b>		
Mancata sostituzione dell'esemplare arboreo abbattuto	Da 150 a 500	150