



COMUNE DI POTENZA

**Regolamento Edilizio**



# **COMUNE DI POTENZA**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato dal Consiglio Comunale il  
Entrato in vigore il

07/04/2009;  
16/05/2009;



# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### *CAPO I*

#### *IL REGOLAMENTO EDILIZIO*

#### **Art. 1**

##### **OGGETTO**

1. Il Regolamento edilizio, adottato ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, contiene, come prescritto dall'art. 4 del medesimo d.P.R., la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le modalità di installazione, per gli edifici di nuova costruzione, di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
2. Per quanto non espressamente riportato sul presente Regolamento si rimanda alla legislazione nazionale e regionale in materia.
3. Le disposizioni riportate nel presente Regolamento devono intendersi integrative alle norme nazionali e regionali in materia.

# **TITOLO II**

## **CATEGORIE E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### *CAPO I*

#### *CATEGORIE URBANISTICO-EDILIZIE*

##### **Art. 2**

#### **CATEGORIE D'INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIE**

1. Le categorie d'intervento sono articolate nelle seguenti classi:
  - Conservazione
  - Trasformazione
  - Nuovo impianto
  - Ecologico-ambientale

##### **Art. 3**

#### **RELAZIONE TRA CATEGORIE DI INTERVENTO E INTERVENTI EDILIZI**

1. Gli interventi di Conservazione comprendono:
  - interventi di manutenzione ordinaria (MO);
  - interventi di manutenzione straordinaria (MS);
  - interventi di risanamento conservativo (RC);
  - interventi di restauro (RS)
2. Gli interventi di Trasformazione comprendono:
  - interventi di ristrutturazione edilizia (RE1/RE2);
  - interventi di demolizione e ricostruzione (DR1/DR2/DR3);
  - interventi di ampliamento (AM)
3. Gli interventi di Nuovo impianto comprendono:
  - interventi di nuovo impianto (NI);
  - interventi di ristrutturazione urbanistica (RiUr)
4. Gli interventi Ecologico-ambientali comprendono:
  - interventi finalizzati al ripristino ambientale (RA)
  - interventi finalizzati alla valorizzazione ambientale (VA)

### *CAPO II*

#### *DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

##### **Art. 4**

#### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria (MO), 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. Nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria sono ricompresi gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedono l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a ml 1,5 e diametro non superiore a ml 1 , nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione o lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. Sono esclusi gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ed i Tessuti del Centro storico.

2. Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

**Opere interne:**

a) Riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari.

**Opere esterne:**

b) Pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dell'aspetto estetico;

c) Pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazione dell'aspetto estetico;

d) Rifacimento parziale di rivestimenti esterni;

e) Installazione, riparazione, sostituzione di canali di gronda e pluviali;

f) Sistemazione di aree esterne pertinenziali mediante realizzazione di aiuole, percorsi interni, staccionate, gradinate, piazzole e cordoli aventi altezza non superiore ai ml 1,00

### **Art. 5**

#### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

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

2. Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

**Opere interne:**

a) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;

b) Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;

c) Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, fermo restando la quota di colmo e di gronda;

d) Demolizione, sostituzione dei solai;

e) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;

i) Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo.

**Opere esterne:**

a) Rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con modificazione dell'aspetto estetico;

b) Rifacimento totale di intonaci e tinteggiatura esterna con modifica a materiali e/o colori;

c) Rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);

d) Sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dell'aspetto estetico;

e) Consolidamento e rifacimento parziale di murature.

### **Art. 6**

#### **INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo (RC), 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 gli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio.

## **Art. 7**

### **INTERVENTI DI RESTAURO**

1. Si definiscono interventi di restauro (RS), quelli rivolti agli immobili classificati come beni culturali dall'art. 10 del d.Lgs. n. 42/2004. Gli interventi relativi sono quelli di cui all'articolo 21 dello stesso provvedimento.

## **Art. 8**

### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia (RE), 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.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e lievi modifiche che si rendessero necessarie, dei prospetti e delle unità immobiliari, come di seguito specificato.
3. Questo intervento è sempre consentito indipendentemente dalle prescrizioni del RU, in casi di gravi danni conseguenti ad eventi catastrofici o per dimostrata irrecuperabilità statica delle strutture portanti.
4. Gli interventi di cui ai comma precedenti, sono definiti di ristrutturazione edilizia "*semplice*" la cui realizzazione è subordinata, in via principale alla denuncia di inizio attività, e facoltativamente al permesso di costruire.
5. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia "*allargata*", e sono subordinati al rilascio, in via principale, del permesso di costruire, e in via facoltativa della denuncia di inizio attività, gli interventi che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei Tessuti del Centro Storico, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Rientrano in tale definizione anche l'aumento, per consentire l'adeguamento delle altezze interne, delle altezze alle linee di gronda e di colmo per un massimo di 80 cm., e il recupero dei sottotetti ad uso abitativo e l'utilizzo terziario-commerciale dei piani seminterrati e interrati, ai sensi della vigente normativa regionale. Non sono considerati interventi di ristrutturazione "*allargata*" quelli che riguardano l'apertura, chiusura o modificazione di porte e finestre esterne, che non interessano l'intera facciata del fabbricato (di solito le singole unità immobiliari) e l'aumento di unità immobiliari che non riguardano tutti i piani dell'edificio, ma limitati a porzioni di esso (ad eccezione di interventi di RE2).
6. La ristrutturazione edilizia è articolata in :
  - *Ristrutturazione edilizia (RE1) "semplice" o "allargata"*
  - *Demolizione e fedele ricostruzione (RE2) "semplice"*

## **Art. 9**

### **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

1. Sono di demolizione gli interventi 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 ed ambientale.
2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle norme vigenti.
3. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte e devono seguire quanto previsto dalla normativa vigente in materia di rifiuti.

4. Si definiscono interventi di demolizione e ricostruzione (DR) gli interventi che riguardano la demolizione e la ricostruzione di un edificio esistente, non riconducibili alla categoria del precedente articolo, la ricostruzione può avvenire in situ, con il trasferimento della Sul su altra area, ovvero con la possibilità di accorpamenti e/o ricomposizione delle unità immobiliari e può comportare il mantenimento della Sul esistente o l'incremento della stessa, la misura dell'ampliamento è definita in percentuale della Sul esistente.
5. La demolizione e ricostruzione è articolata in:
  - *Demolizione e ricostruzione in situ* (DR1)
  - *Demolizione e ricostruzione con trasferimento della Sul* (DR2)
  - *Demolizione e ricostruzione con possibilità di accorpamenti e/o ricomposizione delle unità immobiliari* (DR3).

#### **Art. 10**

##### **INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

1. Si definiscono interventi di ampliamento (AM), quelli che comportano aumento della Sul e del volume dell'edificio, contestuali o meno ad interventi di manutenzione e di ristrutturazione dell'edificio, la misura dell'ampliamento in alcuni casi può essere definita anche in percentuale del Sul esistente.

#### **Art. 11**

##### **INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO**

1. Si definiscono interventi di nuovo impianto (NI), quelli volti a trasformazioni edilizie ed urbanistiche relative ad aree prevalentemente o totalmente inedificate.

#### **Art. 12**

##### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RiUr) riguardano interventi di sostituzione del tessuto urbano preesistente con un tessuto urbano di nuovo impianto.

#### **Art. 13**

##### **INTERVENTI FINALIZZATI AL RIPRISTINO AMBIENTALE**

1. Gli interventi di ripristino ambientale (RA) riguardano l'insieme di interventi finalizzati alla ricostruzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate, comprensivi di demolizione di edifici e manufatti incongrui, rinaturalizzazione e rimodellazione dei suoli, ricostruzione della copertura vegetale, rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

#### **Art. 14**

##### **INTERVENTI FINALIZZATI ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

1. Gli interventi di valorizzazione ambientale (VA), riguardano l'insieme di interventi finalizzati a potenziare la componente paesaggistica delle aree verdi urbane, periurbane ed extraurbane (formazioni di boschi e masse vegetali, piantumazioni di filari, messa a dimora di cespugli o sistemi di siepi, etc.).

#### **Art. 15**

##### **PERTINENZE**

1. Si definisce pertinenza edilizia quel manufatto che ha una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e che non è parte integrante o costitutiva di altro fabbricato. Deve essere preordinata ad una esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato e la cui superficie utile ha per lo più il carattere di superficie accessoria.
2. Sono da considerarsi, ad esempio, pertinenze: le legnaie, i forni, le tettoie.

3. Quando l'intervento pertinenziale comporti la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale si qualifica come nuova costruzione.
4. Ai fini del presente regolamento si considerano pertinenze anche i manufatti non interamente chiusi anche se coperti, la cui superficie non rientra tra quelle definite dall'articolo 18 – Superficie Utile Lorda – .
5. Le pertinenze devono essere realizzate in osservanza delle disposizioni vigenti in merito alle distanze da confini, fabbricati e strade, ad eccezione dei casi disciplinati dall'articolo 45 del presente Regolamento.
6. Sono considerati pertinenze anche la sistemazione esterna dei fabbricati esistenti, quali muri di contenimento e di cinta, recinzioni e qualsiasi altro intervento strettamente funzionale ai fabbricati stessi non riconducibili ad alcuna delle definizioni di cui al presente Regolamento. In questi casi, per interventi su scarpate superiori ai ml 3,00, è obbligatorio lo studio di soluzioni alternative alla realizzazione di muri in cemento armato (terre armate, pannelli speciali geosintetici) o prevedere la riduzione degli stessi mediante realizzazione di scarpate a 45% sistemate a verde anche mediante più terrazzamenti.
7. Per muri di sostegno in cemento armato di altezza superiore a 1,50 è fatto obbligo di predisporre accorgimenti e soluzioni tecniche che consentano la ricopertura totale o parziale mediante l'impianto e lo sviluppo di essenze rampicanti o ricadenti, ovvero mediante siepi arbustive.
8. Le recinzioni finalizzate alla tutela della proprietà, sono sempre ammesse anche su fondi nudi.
9. Sono riconducibile a questa definizione, le attività indotte dal normale avvicendamento delle culture agricole e la sistemazione del terreno a quest'ultimo strettamente connesse anche mediante la realizzazione di muri non superiori ai ml 1.50.
10. Rientrano in detta definizione anche il riutilizzo di terreno vegetale proveniente da scavi, fermo restando il rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia. Lo strato di terreno da riutilizzare non deve superare i cm. 50 rispetto al piano di campagna originario.

#### **Art. 16**

##### **REALIZZAZIONE DI PICCOLI MANUFATTI SU FONDI NUDI**

1. E' consentito su fondi nudi, la realizzazione di piccoli manufatti dalle dimensioni massime di ml. 3,00 x 2,00 e aventi altezza non superiore a ml 2,40, realizzati con strutture opportunamente rifinite ed esteticamente valide, con esclusione di lamiere, tavolati o similari, per depositi attrezzi e materiali da giardinaggio. La procedura per la realizzazione di detti manufatti è quella delle pertinenze.

#### **Art. 17**

##### **RELAZIONE TRA CATEGORIE DI INTERVENTO, INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI**

1. Gli interventi di Conservazione e di Trasformazione RE1 e RE2, sono subordinati, in via principale, a denuncia di inizio attività, o, in via facoltativa, a permesso di costruire, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previsti dalla legislazione vigente. Seguono questa procedura anche gli interventi di cui agli Articoli 15 e 16.
2. Gli interventi di Trasformazione AM e di Nuovo Impianto, nonché gli interventi di ristrutturazione "*allargata*", sono subordinati in via principale a permesso di costruire, o, in alternativa a denuncia di inizio attività, ove previsto, con l'obbligo del pagamento del contributo di costruzione e dell'applicazione, in caso di violazione della disciplina urbanistico-edilizia, delle sanzioni penali previsti dalla legislazione vigente.
3. Nel caso di interventi di RE2 - demolizione e fedele ricostruzione che comportino aumento di unità immobiliare e modifiche dei prospetti il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alla sola parte oggetto di tale intervento.

4. Gli interventi ecologico ambientali, seguono lo stesso regime che trova applicazione per le categorie di interventi di conservazione, trasformazione e nuovo impianto ad essi associati.

# **TITOLO III**

## **PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI**

### *CAPO I*

#### *GRANDEZZA EDILIZIE*

#### **Art. 18**

##### **SUPERFICIE UTILE LORDA**

1. La Superficie utile lorda (Sul), misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature e di tutti gli elementi verticali, di tutti i livelli fuori terra degli edifici, nonché dei livelli parzialmente interrati che abbiano caratteristiche tali da poter conseguire, a norma del presente regolamento, l'agibilità per una destinazione d'uso che preveda la permanenza di persone, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita nella progettazione.
2. Qualora i piani parzialmente interrati non abbiano le caratteristiche di cui al comma precedente, dovranno essere conteggiati nella Sul per la quota parte percentuale corrispondente alla porzione di volume che fuoriesce dal terreno, considerando la media ponderale delle altezze misurate dalla sistemazione esterna del terreno fino all'estradosso del solaio di calpestio del piano terra.
3. Vanno inoltre computate nella Sul le superfici lorde ricavate nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili a norma di normative nazionali e/o regionali, indipendentemente dalla attribuzione, nella progettazione, della destinazione d'uso residenziale.
4. Dal computo della Sul è esclusa:
  - la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri ad uso comune a più unità immobiliari distribuiti su non meno di tre piani;
  - la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda, dall'estradosso dell'ultimo solaio o dalle murature perimetrali;
  - le superfici non interamente chiuse anche se coperte, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, etc., quando la superficie delle stesse non superi il 35% della **Sul** complessiva al netto delle superfici stesse; in caso si superi tale percentuale, la parte in esubero dovrà essere computata nella Sul;
  - le superfici dei soppalchi, quando non superino il 25% della Sul del locale soppalcato; in caso si superi tale percentuale, la parte in esubero dovrà essere computata nella Sul;
  - le superfici occupate dagli spessori di murature perimetrali in eccesso rispetto a quelli ordinari, in quanto progettati con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, calcolati secondo la vigente legislazione regionale in materia;
  - le superfici speciali progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici.

#### **Art. 19**

##### **VOLUME**

1. Il Volume (V), misura in mc. la somma dei prodotti della Sul di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore; in assenza dell'ultimo solaio orizzontale l'altezza va misurata all'estradosso del solaio di copertura, considerando l'andamento geometrico della stessa; dal computo della volumetria vanno detratti gli spessori dei solai in eccesso rispetto a quelli ordinari, in quanto progettati con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici calcolati secondo la vigente legislazione regionale in materia.

**Art. 20**  
**NUMERO DEI PIANI**

1. Il numero dei piani ( $N_p$ ), è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Sul.

**Art. 21**  
**ALTEZZA DELLE FRONTI DEI FABBRICATI**

1. L'altezza delle fronti dei fabbricati ( $hf$ ), è l'altezza in metri delle fronti o pareti esterne di un edificio, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.
2. Si intende per fronte o parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione pari o superiore al 100%. Tale altezza è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura, quest'ultima coincide con l'estradosso del solaio che delimita superiormente l'ultimo piano abitabile, nel caso in cui sia presente una copertura a falde inclinate di pendenza fino a 30° (pendenza misurata tra l'inclinata della falda e l'orizzontale di riferimento), con la limitazione che comunque l'altezza interna del sottotetto in corrispondenza del colmo non superi ml 2,60 e che l'imposta del solaio di copertura non ecceda ml 0,60 rilevati tra l'estradosso del solaio di sottotetto e l'estradosso del solaio di copertura.
3. Qualora una falda di copertura abbia tuttavia pendenza superiore ai 30°, ovvero nel caso in cui l'altezza interna del sottotetto misurata in corrispondenza del colmo superi ml 2,60, o quando l'imposta del solaio di copertura superi cm 60 rilevati, l'altezza deve essere misurata in corrispondenza del colmo.
4. Nel caso in cui il sottotetto abbia caratteristiche tali da far includere nel calcolo della Sul le relative superfici lorde, a mente della definizione di Sul, e le falde non abbiano pendenza superiore al 100%, l'altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, incrementando tale misura di una quota pari ai 2/3 di quella reale presente fino al colmo della copertura.
5. In ogni caso, il colmo non dovrà essere ubicato ad un'altezza superiore ai ml 5,00 misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano orizzontale.
6. Quando la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la media ponderale delle altezze della parete esterna, scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei. L'altezza di una parete arretrata rispetto al fronte principale è misurata, con le modalità espone nella presente definizione, rispetto alla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o della sistemazione esterna.
7. Nell'ipotesi di edifici contigui, o terrazzati, l'altezza delle fronti dei singoli corpi di fabbrica prospicienti i terrazzamenti sarà misurata con le modalità indicate nella presente definizione, intendendo in questo caso per linea di terra quella ideale congiungente i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o della sistemazione esterna. Non vengono considerate, ai fini del calcolo, le rampe di accesso ai piani interrati e/o seminterrati aventi larghezze non superiori a quella prevista dalle vigenti norme antincendio.

**Art. 22**  
**ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO**

1. L'altezza massima fabbricato ( $H$ ), è la massima fra le altezze  $hf$  delle varie fronti dell'edificio.

### **Art. 23**

#### **ALTEZZA MASSIMA INTERPIANO**

1. L'altezza massima interpiano (h max) è l'altezza massima in metri misurata da pavimento a pavimento.
2. Per gli interventi di Trasformazione e di Nuovo Impianto h max dovrà essere pari a:
  - ml 3,8 per il piano terra, qualora adibito ad uso terziario-commerciale;
  - ml 3,3 per il piano terra, qualora adibito ad uso residenziale;
  - ml 3,3 per gli altri piani.
3. Sono ammesse maggiore altezze rispetto a quelle di cui al comma precedente, solo se richieste per particolari destinazioni d'uso e previste da norme di riferimento.

### **Art. 24**

#### **ALTEZZA MINIMA INTERPIANO**

1. L'altezza minima interpiano (h min) è l'altezza minima in metri misurata da pavimento a pavimento.

### **Art. 25**

#### **ALTEZZA MINIMA NETTA INTERNA**

1. L'altezza minima netta interna è l'altezza minima in metri misurata da pavimento all'intradosso del solaio.
2. Per gli interventi di Conservazione, Trasformazione e di Nuovo Impianto l'altezza minima netta interna non può essere inferiore, per tutte e quattro le classi funzionali (*Uso insediativo residenziale; Uso produttivo; Uso culturale e ricreativo e per il tempo libero; Uso infrastrutturale e tecnologico*) a:
  - ml 2,70 per il piano terra e in elevazione;
  - ml 3,00 per i piani seminterrati;
  - ml 2,40 per i vani accessori di cui all'articolo 36.
3. Ai piani sottotetto qualora utilizzabili per le classi funzionali previste, l'altezza netta all'imposta non deve essere inferiore a ml 1,80 e l'altezza media di ogni vano abitabile non deve essere inferiore a ml 2,70. Nel caso di vani accessori l'altezza netta media non può essere inferiore a ml 2,40.
4. Sono fatte salve le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso dettate da norme sia nazionali che regionali.

### **Art. 26**

#### **SAGOMA DELL'EDIFICIO**

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici verticali, orizzontali, inclinate e curve, che contengono le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti.
2. Sono esclusi i tetti qualora non contabilizzati volumetricamente o nel caso in cui le superfici lorde ricavate nei sottotetti siano esclusi dal calcolo della Sul, balconi aperti con aggetto non superiore a ml. 1,50, nonché i corpi aggettanti che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.
3. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la superficie coperta.

### **Art. 27**

#### **PIANO DI UN EDIFICIO**

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interesse risulti

inferiore a cm 40. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media (misurata su tre punti). L'altezza lorda comprende uno dei due solai ed è misurata tra pavimento e pavimento di due solai sovrapposti.

#### **ART.28**

##### **POSIZIONE DEL PIANO RISPETTO AL TERRENO**

1. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno (naturale, come documentato dallo stato di fatto), misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
2. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.
3. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

#### **Art. 29**

##### **PIANO FUORI TERRA E PIANO TERRA**

1. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.
2. Si considerano, inoltre, fuori terra le porzioni di un piano il cui pavimento si trovi nelle condizioni di cui sopra.
3. Sono assimilati e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzione dei piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a cm 30 rispetto alla quota del terreno circostante.

#### **Art. 30**

##### **PIANO SEMINTERRATO**

1. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato.

#### **Art. 31**

##### **PIANO INTERRATO**

1. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo che porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

#### **Art. 32**

##### **PIANO AMMEZZATO**

1. Si definisce piano ammezzato un piano interposto tra il primo piano fuori terra ed i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani e con almeno un affacciamento nel sottoportico.

#### **Art. 33**

##### **PIANO SOTTOTETTO**

1. Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

**Art. 34**  
**FABBRICATO O EDIFICIO**

1. Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Detta costruzione deve avere carattere di stabilità, solidità e di immobilizzazione rispetto al suolo in modo tale da assumere una rilevanza concreta in ordine ai pericoli, che le norme sulle distanze tendono ad evitare, all'igiene e alla sicurezza pubblica.
2. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
3. Il "*prevalentemente*" corrisponde al 70% minimo in termini di volumetria per l'edilizia residenziale e di superficie per le altre categorie.

**Art. 35**  
**AMPLIAMENTO**

1. Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

**Art. 36**  
**ABITAZIONE, VANO, STANZA E VANI ACCESSORI**

1. Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;
2. Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
3. Per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
4. Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

**Art. 37**  
**SOPPALCO**

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso.
2. In presenza di locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dal presente regolamento, è consentito, sempreché non ostino vincoli di carattere artistico, storico o monumentale, nonché norme specifiche per particolari destinazioni d'uso, ridurre le altezze di tali locali, in quota parte o per l'intera loro superficie, sino alle minime ammesse, mediante interposizione di solai parziali.

3. Nel caso in cui gli spazi sopra stanti tali nuovi solai risultino di altezza inferiore a ml 2,40, gli stessi possono essere utilizzati esclusivamente per il passaggio di cavi, tubazioni e simili, nonché per contenere volumi tecnici o ripostigli relativi alle unità immobiliari sottostanti.
4. Tali superfici nel caso di altezza inferiore a quelle stabilite in funzione delle diverse destinazioni d'uso, non sono considerati nel calcolo della Sul a prescindere della loro estensione.

## *CAPO II*

### *INDICI*

#### **Art. 38**

#### **INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE**

1. L'Indice di edificabilità territoriale (Et), rappresenta la Superficie utile lorda Sul massima realizzabile per ogni mq. di Superficie territoriale St; il rapporto è espresso in mq/mq.
2. Qualora il rapporto è espresso in mc./mq., tale indice è il rapporto tra il volume V massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale St della zona stessa.

#### **Art. 39**

#### **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA**

1. L'Indice di edificabilità fondiaria (Ef) rappresenta la Superficie utile lorda Sul massima realizzabile per ogni mq. di Superficie fondiaria Sf, il rapporto è espresso in mq/mq.

#### **Art. 40**

#### **INDICE DI COPERTURA**

1. L'Indice di copertura (Ic), esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta Sc e Superficie fondiaria Sf di pertinenza dell'edificio.

## *CAPO III*

### *DISTANZE*

#### **Art. 41**

#### **DISTANZE GENERALITA'**

1. Le distanze, misurate a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione anche se aperta, sono sempre indicate come minime, le modalità di misurazione sono contenute nell'Appendice, secondo la seguente suddivisione:
  - la distanza dai confini (Dc) è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto. Tale distanza si misura ortogonalmente a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml 2,00;
  - la distanza tra fabbricati (Df), è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi, misurata ortogonalmente a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml 2,00;
  - le distanza dalle strade (Ds) è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il confine stradale. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml 2,00.

#### **Art. 42**

#### **DISTANZE DAI CONFINI**

1. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
2. Per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica sono da rispettare le seguenti distanze:

- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 3,00 dal perimetro esterno;
  - in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00 dal perimetro esterno;
3. Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00; tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio e si misura dal perimetro esterno.
  4. E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine.

#### **Art. 43**

##### **DISTANZE TRA FABBRICATI**

1. Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.
2. Per interventi di recupero con variazione alla sagoma planovolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate è di ml 10,00. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
3. Per interventi di nuova costruzione, qualora gli edifici, aventi anche una sola parete finestrata, si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml 12,00, la distanza da osservare è di ml 10,00, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo uguale o superiore a ml 12,00, la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00.
4. Per interventi di nuova costruzione la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di ml 10,00. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di ml 3,00. E' consentita la costruzione in aderenza.
5. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi sono ammesse, fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze inferiori a quelle indicate nei comuni precedenti.
6. Per i fabbricati esistenti (quali che siano le distanze che li separano da confini di proprietà o da limiti di zona o da altri fabbricati) per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno dei fabbricati stessi, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile), tenendo presente che il dimensionamento interno degli ascensori e dei montacarichi e relativi attributi tecnici deve consentire l'agevole accesso e l'uso da parte di persone su sedia a rotelle o con ridotte capacità motorie. Conseguentemente, nel caso di nuova costruzione su lotto limitrofo, per il distacco del nuovo edificio si potrà non tenere conto del volume relativo alle attrezzature tecniche di cui sopra, già concesso.

#### **Art. 44**

##### **DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA IN GENERE E DALLE STRADE**

1. Confini di zona in genere:
  - a. per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti;
  - b. per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica sono da rispettare le seguenti distanze:
    - in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di zona: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 3,00 dal perimetro esterno;

- in caso di ampliamento o di sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di zona: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00 dal perimetro esterno.
  - c. E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine.
  - d. Per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze: 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00, tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio e si misura dal perimetro esterno.
2. Confini stradali:
- a. per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti, a meno che non si tratti di costruzione di porticati a continuità di tratti di portici già esistenti e a condizione che il porticato sia destinato a uso pubblico;
  - b. per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica e per interventi di nuova costruzione, sono da rispettare le distanze dal limite di zona stradale o ciglio stradale esistente, prescritte dal RU o dai piani attuativi.
  - c. In assenza di tali prescrizioni le distanze si calcolano nel modo seguente:
    - ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
    - ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
    - ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.
  - d. Per le strade a fondo cieco non valgono le distanze di cui sopra, ferme restando le distanze minime fra edifici.
  - e. Sono comunque fatte salve dall'osservanza della disciplina delle distanze eventuali parti edilizie accessorie di modeste dimensioni poste alla base degli organismi edilizi (portinerie, guardiole, percorsi coperti, portici, ecc.) colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale.

#### **Art. 45**

#### **DEROGA ALLE DISTANZE**

1. Quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.
2. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali, fermo restando quelle del codice civile, non si applica:
  - ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio e degli edifici di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, piattaforme, ecologiche, ecc.);
  - ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc., percorsi sopraelevati, ecc.);
  - alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
  - ai manufatti totalmente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, sino a ml 1.50 dai confini di proprietà, fatte salve le previsioni dei piani attuativi;
  - alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
  - ai muri di cinta e di contenimento fino a ml 3 di altezza;
  - alle strutture di sostegno di manufatti privi di tompanatura quali pergolati, tettoie, gazebo, tendoni, ecc..
3. Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

4. Fermo restando la distanza minima fra edifici prevista dal codice civile, è consentita, anche in deroga a distanze e distacchi previsti dal presente regolamento, la operazione di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici in base alla normativa regionale vigente.

## **TITOLO IV**

### **REGIMI D'USO E PARCHEGGI**

#### **Art. 46**

##### **REGIMI D'USO**

1. Il cambio di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, promosso in conformità al Regolamento Urbanistico (RU) e al presente Regolamento Edilizio, e che non comporta il passaggio tra l'una e l'altra delle quattro classi funzionali fissate dal RU, è soggetto a semplice comunicazione.
2. Il cambio di destinazione d'uso in presenza di opere edilizie è invece soggetto allo stesso regime che trova applicazione per dette opere.
3. Qualora il cambio di destinazione d'uso comporti un aumento del Carico urbanistico CU esso è subordinato al reperimento di parcheggi P2/1 e P2/2 di cui al successivo articolo.
4. Il cambio di destinazione d'uso che comporti il passaggio tra l'una e l'altra delle quattro classi funzionali fissate dal RU, è definito di ristrutturazione edilizia "*allargata*", ed è subordinato al versamento del contributo di costruzione.
5. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del RU, e del presente Regolamento, la utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico, per periodi temporali, di norma, non superiore ai ventiquattro mesi.
6. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal Dirigente ed è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.
7. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.
8. Per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda alla strumentazione urbanistica vigente.

#### **Art. 47**

##### **PARCHEGGI**

1. Si considerano parcheggi tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
2. Le autorimesse devono corrispondere a quanto disposto dalle norme vigenti di sicurezza e prevenzione incendi.
3. I locali adibiti a parcheggio devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti altezze minime:
  - a) ml 2,40 nel caso di capacità superiore a nove veicoli con minimo di m. 2,00 sottotrave;
  - b) ml 2,00 nel caso di capacità fino a nove veicoli;
  - c) ml 1,80 nel caso di autosilos meccanizzati.
4. La dotazione minima di parcheggi privati ad uso pubblico (P2/1) e privati (P2/2), nonché dei posti auto che in ogni caso dovrà essere garantito, riferiti ai carichi urbanistici relativi alle destinazione d'uso, sono quelle di seguito riportati:

<b>CU B</b>	P2/1	P2/2	Posto auto
<i>R1, R2</i>	0,6 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	1 posto auto per alloggi di Sul inferiore a mq. 100; 2 posti auto negli altri casi
<i>P.3.3</i>	3 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 20 mq. Sul
<i>P.5.1</i>	4 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 25 mq. Sul
<i>P.8.1</i>	4 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 20 mq. Sul
<i>P9</i>	3 mq./10 mq.Sul	5 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 20 mq. Sul
<i>P10.3, P10.5</i>	3 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	
<b>CU M</b>			
<i>P2</i>	3 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	minimo di 2 posti auto
<i>P3.1, P3.2</i>	3 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	minimo di 2 posti auto
<i>P4.1, P4.2</i>	3 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 20 mq. Sul
<i>P5.2</i>	4 mq./10 mq.Sul	6 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 25 mq. Sul
<i>P7</i>	4 mq./10 mq.Sul	6 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 25 mq. Sul
<i>P8.2</i>	4 mq./10 mq.Sul	8 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 20 mq. Sul
<i>P10.1</i>	4 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni quattro letti
<i>TC1, TC2, TC4</i>	3 mq./10 mq.Sul	8 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 10 posti a sedere
<i>TN1, TN2</i>	2 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq.Sul	minimo 2 posti auto
<b>CU A</b>			
<i>P4.3</i>	2 mq./10 mq.Sul	5 mq./10 mq. Sul	minimo 2 posti auto
<i>P5.3</i>	4 mq./10 mq.Sul	12 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 25 mq. Sul
<i>P6</i>	3 mq./10 mq.Sul	10 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 20 mq. Sul
<i>P8.3, P8.4</i>	4 mq./10 mq.Sul	15 mq./10 mq.Sul	1 posto auto ogni 20 mq. Sul
<i>P10.2, P10.4</i>	5 mq./10 mq.Sul	3 mq./10 mq. Sul	1 posto ogni quattro letti
<i>TC3</i>	5 mq./10 mq.Sul	15 mq./10 mq. Sul	1 posto ogni 10 posti a sedere

5. La superficie da considerarsi per la determinazione delle minima superficie per parcheggi richiesta è la superficie utile lorda Sul, così come definita dal presente Regolamento. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno, invece, escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. Le aree sistemate a verde (e cioè aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) possono essere computate nella

superficie destinata a parcheggi. Le aree devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di superficie. Le aree di parcheggio devono essere realizzate in modo tale da favorire il più possibile il drenaggio delle acque meteoriche.

6. I parcheggi privati ad uso pubblico (P2/1) e privati (P2/2), possono essere ricavati nell'interno e/o nei piani terra degli edifici, ovvero in aree esterne che formano parte del lotto, ovvero in aree che non facciano parte del lotto purché siano asserviti all'edificio con vincolo pertinenziale di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario. In ogni caso almeno il 50% del totale dei parcheggi deve essere ubicato in corrispondenza delle aree esterne a raso sul lotto di pertinenza.
7. Gli immobili destinati a parcheggio privato di uso pubblico (P2/1) o le aree avente la stessa destinazione sono assoggettati a tale vincolo mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.
8. Le aree sistemate a parcheggi a raso non devono essere poste a meno di ml 3,00 di distanza dalle finestre frontistanti e devono essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi.
9. La realizzazione di parcheggi privati da realizzarsi in deroga, ai sensi dell'art. 9, primo comma, della legge n. 122/89 e successive modificazioni, è caratterizzata dalle seguenti circostanze:
  - a) suppone la preesistenza di un fabbricato privo dello standard minimo a parcheggio previsto dalla legge n. 122/1989, e regolarmente autorizzato prima dell'entrata in vigore della legge stessa;
  - b) esige che il richiedente l'autorizzazione sia il proprietario di quel fabbricato (o di una o più delle relative unità immobiliari);
  - c) è destinato ope legis a pertinenza delle unità immobiliari di quel fabbricato;
  - d) deve essere localizzato nel sottosuolo del fabbricato, nel corpo dello stesso, ovvero nel sottosuolo di aree esterne, ma pertinenti al fabbricato stesso.
10. La deroga può riguardare solo ed esclusivamente la realizzazione di superficie necessaria al raggiungimento dello standard minimo previsto dalla legge n. 122/89, tenuto conto delle superfici previste dalla previgente normativa (art. 41-sexies, l. 1150/1942).
11. Nel caso di realizzazione di parcheggi in deroga ai sensi della legge n. 122/89, devono essere rispettate le seguenti altezze:
  - ml 2,40 nel caso di capacità superiore a nove veicoli con minimo di m. 2,00 sottotrave;
  - ml 2,00 nel caso di capacità fino a nove veicoli.

# **TITOLO V**

## **TITOLI ABILITATIVI**

### *CAPO I*

#### *DISPOSIZIONI GENERALI*

#### **Art. 48**

##### **TITOLI**

1. Sono titoli abilitativi il **permesso di costruire** e la **denuncia di inizio attività**. Salvi i casi di interventi urgenti, di attività edilizia libera e attività delle pubbliche amministrazioni, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono subordinati a titolo abilitativo e la loro realizzazione comporta, salvo i casi di gratuità, la corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi hanno la presunzione di legittimità in quanto conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, al presente regolamento, ed alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.
3. I titoli abilitativi non comportano limitazione dei diritti di terzi.

#### **Art. 49**

##### **INTERVENTI URGENTI**

1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo, previa contestuale comunicazione all'Amministrazione comunale.
2. Tali interventi devono limitarsi solo ed esclusivamente all'eliminazione del pericolo, è fatto obbligo di presentare non oltre trenta giorni dalla data di comunicazione dell'evento, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

#### **Art. 50**

##### **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

1. I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - a) opere di urgenza e necessità immediata, da eseguire su ordinanza del Sindaco o determinazione dirigenziale, emanata per la tutela della pubblica e privata incolumità;
  - b) demolizione di opere abusive;
  - c) manutenzione ordinaria;
  - d) quelli volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - f) installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.;
  - g) installazione cisterne o serbatoi per raccolta acque piovane;
  - h) installazione di manufatti non stabilmente infissi al suolo, ma semplicemente poggiati ad esso (ad eccezione dell'ancoraggio necessario), di arredo di giardini, terrazzi, balconi, ecc., quali ombrelloni, tende, tavolini, gazebi mobili e simili.

#### **Art. 51**

##### **INTERVENTI SOGGETTI A PROCEDURE PARTICOLARI**

1. Sono interventi soggetti a procedure previsti da appositi regolamenti di settore e/o a procedure particolari, non rientranti tra gli interventi edilizi, i seguenti:
  - cartelloni, insegne, vetrine e altri indicatori pubblicitari;

- lapidi cippi commemorativi e opere cimiteriali;
- cabine di pubblici servizi e manufatti esterni al servizio delle reti, opere di rilevanza urbana;
- installazione di paletti e/o dissuasori prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- interventi relativi al verde urbano pubblico e privato;
- antenne per la ricezione dei programmi radiotelevisivi;
- allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria (fognante, idrica, elettrica, gas, ecc.);
- canne fumarie;
- apparecchi che interessano muri esterni quali impianti di areazione e di condizionamento.

## **Art. 52**

### **IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Per gli interventi subordinati a permesso di costruire, caratteristiche dello stesso, presupposti, competenza al rilascio, efficacia temporale e decadenza, contributo di costruzione e procedimento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente, salvo quanto espressamente riportato nel presente Regolamento.
2. Il permesso di costruire si intende decaduto se entro 12 mesi dalla data di notifica dell'avviso versamento contributo di costruzione, non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.
3. I lavori si intendono iniziati quando il comportamento tenuto dal titolare e l'attività da questi possa in essere siano di tale consistenza e qualità da dimostrare la effettiva e concreta volontà di dar corso alla costruzione (demolizioni, scavi, impianto di cantiere, sottomurazioni, palificazioni, pareti perimetrali di contenimento terreno, ecc.).
4. Il termine per l'inizio dei lavori e quello di ultimazione possono essere prorogati per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, ovvero in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive. La domanda di proroga del termine per la ultimazione dei lavori deve essere presentata allo Sportello prima di trenta giorni dalla scadenza del permesso e può essere concessa con provvedimento motivato nei casi innanzi precisati.
5. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere, rispettivamente, un nuovo permesso di costruire, o un nuovo permesso di costruire relativamente alla sola parte non realizzata, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività, fermo restando il ricalcolo del contributo di costruzione ove necessario.
6. Nel caso che ai lavori di completamento siano associati anche opere di varianti non rientranti tra le varianti minori di cui all'articolo 54, è obbligatorio la richiesta del permesso di costruire.
7. Il nuovo permesso di completamento deve essere richiesto entro mesi sei dalla data di scadenza del titolo originario ed i relativi lavori devono essere ultimati massimo nei tre anni successivi dalla data di rilascio del nuovo titolo. In caso contrario i lavori eseguiti si intenderanno realizzati in assenza del titolo e sottoposti alle relative procedure sanzionatorie previste dalla legislazione in materia.
8. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del titolo permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. In questo caso i lavori si intendono completati quando risulta realizzata la struttura e sia stato definito il volume assentito con il permesso di costruire rilasciato.
9. Per detti permessi di costruire durante il corso dei lavori saranno consentite le sole varianti non essenziali così come definite dalla legislazione regionale in materia.

### **Art. 53**

#### **LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Per gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività e relativa disciplina, si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente, salvo quanto espressamente riportato nel presente Regolamento.
2. La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità in anni tre decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende la data dell'esito favorevole e comunque il trentunesimo giorno dalla data di presentazione della D.I.A., o di integrazione della stessa.
3. E' fatto obbligo di comunicare la data dell'effettivo inizio dei lavori.
4. La D.I.A. è accompagnata, nei casi in cui siano dovuti, della quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione.

### **Art. 54**

#### **VARIAZIONI A TITOLI ABILITATIVI**

1. Si definiscono varianti minori, le variazioni conformi alla normativa urbanistico-edilizia, dell'intervento previsto dal titolo abilitativo originario, e che:
  - a) non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (non rientrano in questa definizione le modifiche del volume e/o delle superfici che non rilevano ai fini urbanistici);
  - b) non modificano la classe funzionale di cui al RU, nel caso di cambio di destinazione d'uso;
  - c) non modificano la categoria edilizia;
  - d) non alterano la sagoma;
  - e) non violano eventuali prescrizioni del titolo originale.
2. La variante minore al permesso di costruire, può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, e comunque prima della comunicazione di fine dei lavori del titolo originario.
3. La variante minore costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario di cui mantiene i termini. Di conseguenza la comunicazione di fine lavori sarà riferita al solo titolo abilitativo originario.
4. Le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo, diverse da quelle disciplinate dai precedenti commi, sono subordinati alla procedura ordinaria dei titoli originali, ne costituiscono parte integrante e non ne modificano i termini di validità.
5. Per interventi subordinati, come titolo originario (e non facoltativo), a denuncia inizio attività, le varianti minori riguardano solo ed esclusivamente piccole modifiche alle opere già assentite con la precedente denuncia, comprensive della modificazione della distribuzione delle partizioni interne, e possono essere realizzati in corso d'opera, con l'obbligo di farne opportuna segnalazione con allegati grafici e relazione di asseverazione, prima o contestualmente, alla comunicazione della data di ultimazione dei lavori.
6. In tutti gli altri casi dovrà essere presentata nuova denuncia relativa alle nuove opere da realizzare.

### **Art. 55**

#### **DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO SOGGETTI LEGITTIMATI**

1. La domanda di titolo abilitativo espresso o tacito deve essere redatta e controfirmata, sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale corredata dal progetto e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.
2. E' legittimato a presentare la domanda o la denuncia, il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

3. Nel caso di interventi su parti comuni, la domanda dovrà essere presentata da tutti i partecipanti alla cosa comune, o supportata da delibera di assenso, ad eccezione delle parti ed uso esclusivo o pertinenti alle singole unità immobiliari.
4. A titolo esemplificativo, si considerano “*soggetti legittimati*” alla richiesta di titolo abilitativo, tra gli altri:
  - a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
  - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo;
  - c) l'enfiteuta;
  - d) l'usufruttuario, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'art. 1021 c.c. o del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 1022 c.c., per gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
  - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
  - g) il locatario o l'affittuario, limitatamente all'attività, riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto, ovvero ad altri tipi di interventi qualora autorizzati dal proprietario;
  - h) gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203;
  - i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene;
  - j) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

#### **Art. 56**

#### **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI TITOLO ABILITATIVO**

1. Ogni progetto, redatto in originale e in formato UNI, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare il rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché del presente regolamento. Lo stesso deve essere realizzato anche al fine della sua acquisizione su supporti informatici.
2. In particolare deve essere indicata la destinazione della o delle unità immobiliari, secondo la classificazione di funzioni d'uso data dal P.R.G. o dai piani attuativi.
3. Deve, inoltre, essere indicato l'uso dei singoli locali.
4. Nel caso di interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività, in alternativa alla domanda di permesso di costruire, che non riguardano l'edilizia residenziale, è necessario allegare parere di conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie, rilasciato dall'autorità competente.
5. E' fatto obbligo, al committente, al progettista, al direttore dei lavori e ad ogni soggetto interessato dalla domanda di titolo abilitativo, eleggere domicilio presso il comune di Potenza ed indicare tutti gli elementi utili (telefono, fax, e-mail) per eventuali comunicazioni.

#### **Art. 57**

#### **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER INTERVENTI DI RIPRISTINO E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

1. Per gli interventi di Ripristino Ambientale (RA) e Valorizzazione Ambientale (VA), finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate, la progettazione deve contenere:
  - inquadramento dell'area (planimetria generale dell'area su ortofoto con individuazione dell'area di intervento; planimetria dell'intera area con individuazione

- delle opere di progetto; sezione dell'intera area in relazione alla sua dimensione, estese anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture esistenti e di progetto);
- opere di progetto (piante e sezioni quotate degli interventi in scala adeguata; prospetti dell'opera prevista, estesi anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate);
  - elementi di valutazione (devono essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste).

#### **Art. 58**

#### **DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA**

1. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che le domande o le denunce per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunica all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda o della denuncia, l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre. La documentazione può essere richiesta per una sola volta.
2. La regolarizzazione della documentazione deve essere fatta in una unica soluzione ed entro sessanta giorni dalla data di notifica della richiesta.
3. I termini per l'esame delle singole domande e il termine di trenta giorni per le denunce, decorrono ex novo dalla presentazione allo Sportello dei documenti richiesti. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
4. Decorsi inutilmente sessanta giorni dalla data di notifica della richiesta di integrazione, la pratica è archiviata d'ufficio, significando con ciò la tacita rinuncia da parte dell'interessato a coltivare ulteriormente la domanda o la denuncia medesima.

#### **Art. 59**

#### **RILASCIO DEL TITOLO AUTORIZZATIVO**

1. Il Dirigente competente, esaminata la relazione di istruttoria del Responsabile del procedimento amministrativo e acquisiti i pareri dei competenti servizi comunali e del servizio di Igiene Pubblica, assume la propria determinazione in merito alla domanda di titolo abilitativo, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge.
2. Il Dirigente, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento iscritto e motivato, da comunicare al richiedente. Le domande sono respinte senza ulteriore esame quando, da preventiva verifica tecnica, l'opera progettata contrasti con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento, o riproduca un preprogetto non accolto senza che l'interessato abbia fornito validi elementi replicativi o correttivi.
3. Il Dirigente, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia il titolo abilitativo, menzionandovi le proposte ed i pareri di cui al primo comma, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il titolo. Fanno parte integrante del titolo abilitativo gli elaborati di progetto.

#### **Art. 60**

#### **TITOLO ABILITATIVO RESPONSABILITA'**

1. Il titolo abilitativo è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestato.
2. In caso di trasferimento del titolo abilitativo o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del titolo abilitativo devono chiedere la variazione dell'intestazione.

3. La voltura del titolo abilitativo, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.
4. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il titolo abilitativo originario.
5. Il titolare, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente nel caso di lavori in economia) sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal titolo abilitativo.

**Art. 61**  
**DEROGHE**

1. Il Dirigente competente, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Sono, altresì, derogabili le norme del presente regolamento.

**CAPO II**  
**ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED ALTRE FORME DI SANATORIA**

**Art. 62**  
**ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

1. Gli interventi edilizi eseguiti in assenza di permesso di costruire (quale titolo principale e non facoltativo), in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, possono ottenere il permesso in sanatoria.
2. Tale procedura è obbligatoria anche per gli interventi che in via preventiva possono essere eseguiti anche mediante denuncia di inizio attività.
3. Per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività (quale titolo principale e non facoltativo) si applicano le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001. In tal caso ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, è possibile ottenere la sanatoria nei modi e nei termini di cui all'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, previa domanda di accertamento di conformità è successivo rilascio di sanatoria entro sessanta giorni dalla data di accettazione, trascorsi i quali la richiesta stessa deve intendersi rifiutata.

**Art. 63**  
**OPERE NON SANABILI**

1. Per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo e non sanabili con la procedura di cui al comma precedente trovano applicazione le sanzioni e le procedure previste dal Titolo IV del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Resta ferma la possibilità della cosiddetta "*sanatoria giurisprudenziale*" per le opere conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'adozione del provvedimento ma contrastanti con quella vigente al momento dell'esecuzione delle opere. In tal caso il rilascio della sanatoria avviene previa corresponsione del contributo di costruzione in misura pari a quella dovuta, e del pagamento, a titolo di sanzione, di una ulteriore somma pari al valore del contributo stesso. Detta procedura non produce gli stessi effetti per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.

#### **Art. 64**

#### **SANATORIE CON OPERE DI COMPLETAMENTO**

1. Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria o dell'adozione del provvedimento ai sensi dei precedenti articoli, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, sempreché lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina urbanistico-edilizia. In tal caso il titolo abilitativo è rilasciato parzialmente in sanatoria ed è efficace solo al momento dell'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.
2. In caso di sanatoria parziale la misura del sanzionamento deve essere riferita al complesso delle opere previste dal titolo, includendo cioè anche tutte le opere che, seppur da eseguirsi in forza del titolo, siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza dell'atto.

#### **Art. 65**

#### **OPERE PER LE QUALI NON NECESSITA ISTANZA DI SANATORIA**

1. Per le opere abusive ultimate nei termini temporali previsti per l'ammissibilità di istanze di condono dalla L. 724 del 1994 e per le quali non sia stata presentata istanza di sanatoria, le sanzioni amministrative previste dal CAP. I della Legge n. 47 del 1985 devono essere applicate solamente quando si tratti di opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo ovvero con variazioni essenziali così come definite dalle Leggi Reg. n. 28. del 14.12.1991 e n. 2 del 17 gennaio 1994 o in totale difformità.
2. In tutte le ipotesi diverse da quelle sopra precisate, in assenza di domanda di condono, si deve applicare il regime sanzionatorio in vigore al momento dell'esecuzione dell'abuso.

#### **Art. 66**

#### **CONDONI**

1. Ai fini del rilascio delle concessioni in sanatoria, ai sensi del Capo IV - articoli 31 e seguenti della L. 47/85, dell'art. 39 della L. 724/94 e dell'art. 32 del D.L. 326/03 e successive leggi di conversione, per costruzioni ricadenti in aree per le quali il RU e/o gli strumenti attuativi vigenti non prevedono la realizzazione di specifiche attrezzature pubbliche o viabilità, comportanti l'inedificabilità assoluta da parte dei privati, il RU costituisce variante di recupero delle costruzioni singole od isolate, o di parti di esse, come definite dalla L.R. n. 28/91 e successive modifiche ed integrazioni, anche ai sensi e per gli effetti dell'Art. 33 della citata L. 47/85 e della circolare ministeriale 17.06.95 n. 2241/UL - Cap. 7.6.
2. Per l'intervenuta trasformazione della zona, per effetto del rilascio da parte del Comune dei permessi in sanatoria per le costruzioni abusive oggetto di condono edilizio, agli edifici condonati/condonabili, ed alle relative aree di pertinenza, si applica la disciplina prevista dalle norme del RU, riferita alla destinazione d'uso dell'edificio così come condonata. Qualora gli stessi edifici rientrino in aree sottoposte a Progetti Planovolumetrici o a Piani Attuativi, possono essere oggetto di trasformazione secondo le prescrizioni dettate dai suddetti strumenti.
3. Sono considerate aree di pertinenza ai sensi del comma precedente le particelle catastali risultanti dagli elaborati tecnici presentati al Comune per il rilascio del titolo abilitativo. In assenza di puntuale indicazione dell'area di pertinenza, la stessa deve ritenersi pari alla particella catastale su cui insiste il fabbricato, da considerare in ogni caso saturata per la destinazione condonata. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo, tali particelle possono essere oggetto di frazionamenti, a condizione che al fabbricato condonato, secondo i parametri previsti per la 1° tipologia di abuso di cui alla tabella allegata alla legge 28

febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, sia conservata un'area di pertinenza non inferiore a 10 volte l'area di sedime del fabbricato oggetto di condono, oltre a quella asservita alla parte legittimamente edificata, ed al netto del sedime dell'edificato; mentre per quelle sanate secondo i parametri previsti per la 2° e 3° tipologia l'area di pertinenza è pari a quella asservita in fase di rilascio del titolo abilitativo in sanatoria; la parte restante dell'area, così frazionata, è assoggettata alla disciplina urbanistica prevista dal RU. In ogni caso è consentito spalmare la volumetria condonata su un lotto pari allo sviluppo proveniente dall'applicazione dell'indice fondiario previsto per la zona in esame.

4. Nel caso di unità immobiliari, per le quali siano in corso procedimenti sanzionatori, ricomprese in costruzioni comprendenti unità immobiliari che hanno beneficiato del condono edilizio, è consentito ottenere la sanatoria per analoghi interventi, previo pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia rispetto a quanto stabilito dalla legge regionale 12 novembre 2004, n. 18 .Tale sanatoria non estingue le eventuali sanzioni penali.

# **TITOLO VI**

## **NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

### *CAPO I*

#### *OBIETTIVI E PRINCIPI GENERALI*

##### **Art. 67**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI E OBIETTIVI**

1. Il presente Titolo individua e descrive i requisiti edilizi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e per la riduzione degli impatti ambientali.
2. Tali requisiti sono pertanto finalizzati a:
  - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
  - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
  - diminuire le emissioni inquinanti;
  - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
  - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
  - concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
  - incentivare le iniziative virtuose.

##### **Art. 68**

##### **FONTI ENERGETICHE**

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate.
2. Fra di esse vi sono:
  - energia solare;
  - energia geotermica;
  - energia eolica.
3. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
4. Ogni intervento edilizio e impiantistico deve pertanto essere finalizzato al raggiungimento di tale
5. obiettivo indipendentemente dagli specifici obblighi o suggerimenti di seguito indicati.

##### **Art. 69**

##### **MODALITA' DI PROGETTAZIONE**

1. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
2. Sulla base di tali fattori il progetto definisce la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:

- la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
3. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).

#### **Art. 70**

#### **USO RAZIONALE DELL'ACQUA**

1. L'acqua è una risorsa scarsa e pregiata.
2. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano la riduzione degli sprechi.

### *CAPO II*

#### *NORME PROCEDURALI*

#### **Art. 71**

#### **EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI**

1. Le disposizioni che seguono possono essere:
  - obbligatorie: hanno carattere prescrittivo;
  - facoltative: hanno valore di indirizzo.
2. Le disposizioni obbligatorie sono differenziate in funzione della tipologie di intervento di cui al Titolo II e della componente edilizia interessata (impianti, struttura, reti, finiture, ecc.) secondo quanto precisato nei singoli articoli.
3. Le disposizioni facoltative sono indicazioni a carattere non vincolante che concorrono al raggiungimento degli obiettivi indicati all'articolo 67 attraverso iniziative e interventi edilizi volontari di particolare rilevanza ai fini energetici e ambientali.
4. Tali indicazioni risultano facoltative in quanto riferite:
  - a interventi non riconducibili a specifiche tipologie di intervento edilizio previste dalla legislazione vigente e quindi non inquadrabili in procedimenti amministrativi ordinari;
  - al raggiungimento di obiettivi prestazionali e qualitativi maggiori rispetto a quanto già indicato come obbligatorio;
  - a modalità di intervento che non trovano riscontro di fattibilità in modo esteso e che quindi devono essere sottoposte a specifica valutazione nell'ambito di progetto.

#### **Art. 72**

#### **MISURE DI SOSTEGNO**

1. Al fine di promuovere gli interventi che producono effetti positivi dal punto di vista energetico e ambientale, benché non specificamente imposti dalla legislazione e dalle normative vigenti, le disposizioni possono essere accompagnate da misure di sostegno di tipo:
  - urbanistico = *bonus edificatorio*;
  - finanziario = *bonus economico*.
2. Il bonus edificatorio, inteso come misura di sostegno che consente la realizzazione di una Superficie lorda di pavimento addizionale rispetto a quanto ammesso dalla specifica normativa urbanistica, è dettagliatamente disciplinato dalle disposizioni dello strumento urbanistico generale in quanto materia di esclusiva competenza.
3. Il bonus economico è finalizzato a ridurre:
  - l'Imposta Comunale sugli Immobili;
  - il canone di occupazione del suolo pubblico in fase di cantiere;

- i diritti di segreteria connessi con i procedimenti amministrativi.
4. Gli interventi ottengono il bonus economico o edificatorio qualora raggiungano un punteggio minimo pari a 10 secondo le indicazioni della seguente tabella e nel rispetto delle modalità previste dal successivo articolo.

<b>TABELLA</b>					
		Bonus Edificatorio		Bonus Economico	
		Nuova edificazione	Altri interventi	Nuova edificazione	Altri interventi
Art. 75	Orientamento dell'edificio	1	1,5	1,2	1,8
Art. 81	Isolamento termico dell'involucro degli edifici Efficienza energetica	1	1,5	1,2	1,8
Art. 83	Prestazione dei serramenti	1	1	1,2	1,2
Art. 85	Isolamento acustico	1	1	1,2	1,2
Art. 86	Involucro vegetale	1,5	2,1	1,8	2,52
Art. 87	Sistemi solari passivi	1	1,5	1,2	1,8
Art. 89	Impianti geotermici e solari termici	2	3	2,4	3,6
Art. 91	Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	1,5	1,5	1,8	1,8
Art. 94	Sistemi termici a bassa temperatura	0	1,5	0	1,8
Art. 97	Impianti solari fotovoltaici	2	3	2,4	3,6
Art. 99	Riciclo delle acque	1,5	2,1	1,8	2,52
Art. 100	Acque piovane	0	2	0	2,4

### **Art. 73**

#### **MODALITA' APPLICATIVE**

1. Le disposizioni di cui al presente Titolo si applicano in tutto il territorio comunale.
2. Il *bonus economico* è applicabile una sola volta nel corso di validità dello strumento urbanistico generale di cui al RU.

3. Il valore del *bonus edificatorio* varia in funzione della consistenza della Sul di riferimento come specificato nel RU.
4. Il *bonus economico* si applica secondo la seguente articolazione:
  - riduzione del 25% per 10 anni dell'Imposta Comunale sugli Immobili (\*);
  - riduzione del 100% del canone di occupazione suolo pubblico in fase di cantiere;
  - riduzione del 100% dei diritti di segreteria.
5. Le presenti misure di sostegno, *bonus edificatorio* e *bonus economico*, sono fra di loro alternative.
6. Le opzioni all'interno del *bonus economico* sono inoltre fra di loro alternative ad esclusione della riduzione dei diritti di segreteria che è automatica con il raggiungimento del punteggio minimo.
7. La scelta di quale tipo di misura applicare è a cura del richiedente.
8. Gli interventi che concorrono al raggiungimento delle misure di sostegno sono specificati nei singoli articoli del presente Titolo.
9. Ai fini della computabilità di ogni singolo punteggio per il raggiungimento dei bonus, nel caso di edifici unifamiliari, gli interventi edilizi e impiantistici di cui al presente Titolo devono essere estesi all'intera costruzione.
10. Nel caso di unità immobiliari facenti parte di complessi condominiali o in caso di più unità immobiliari all'interno del medesimo edificio, gli interventi edilizi e impiantistici di cui al presente Titolo devono essere estesi almeno all'intera unità immobiliare oggetto di intervento.

#### **Art. 74**

##### **ARCHIVIO DEGLI INTERVENTI**

1. E' istituito, a cura del Comune, un archivio degli interventi autorizzati e realizzati per i quali, pur ricorrendo i requisiti previsti nell'articolo 72 e nell'articolo 73, non sono stati richiesti i bonus previsti dallo stesso.
2. Le informazioni catalogate:
  - restano a disposizione a tempo indeterminato;
  - possono essere invocate, quali elementi concorrenti alla validazione dell'intervento ai fini del bonus di cui all'articolo 72 e all'articolo 73, al momento della presentazione di un progetto che ne consenta l'applicazione;
  - sono collegate all'immobile e non trasferibili.
3. Nel medesimo archivio è indicato l'avvenuto sfruttamento delle misure di sostegno che spoglia l'immobile del patrimonio accumulato.

#### **Art. 75**

##### **MECCANISMI DI VALUTAZIONE E CONTROLLO**

1. La verifica della sussistenze dei requisiti necessari all'ottenimento dei bonus è effettuata in sede istruttoria a cura del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), di concerto con l'Energy Manager dell'Ente.
2. In sede di presentazione dell'istanza del Permesso di costruire o della Denuncia di Inizio attività, i tecnici incaricati della progettazione edilizia ed impiantistica e il richiedente predispongono, qualora siano interessati all'ottenimento dei bonus, una relazione in forma di asseverazione nella quale sono riportati:
  - le aree di intervento che concorrono al raggiungimento del bonus edificatorio o economico;
  - il punteggio raggiunto in base alle indicazioni contenute nella tabella di cui all'art. 72;
  - la tipologia di bonus scelta o l'archiviazione;

---

\* La validità del presente comma entrerà in vigore con la modifica del Regolamento Urbanistico, come da emendamento n. 5 al RE.

- una descrizione tecnica dettagliata dalla quale risultino le caratteristiche degli interventi;
3. In sede di presentazione dell'istanza per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile o in fase di dichiarazione di fine e lavori e collaudo, il richiedente produce la seguente documentazione:
    - dichiarazione dell'esecutore dei lavori edili e dell'installatore degli impianti circa la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto ed alla relazione asseverata presentati in sede di ottenimento del titolo abilitativo, con particolare riferimento alle prestazioni delle tecnologie e dei materiali utilizzati e alla corretta modalità di posa;
    - asseverazione del direttore lavori circa la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto e alla relazione asseverata presentati in sede di ottenimento del titolo abilitativo.
  4. La documentazione volta a certificare la rispondenza dei materiali, delle strutture, degli impianti, delle macchine alle prestazioni previste dal progetto presentato è conservata dal proprietario dell'immobile.
  5. La mancata presentazione della suddetta documentazione annulla i bonus previsti dall'Articolo 72.
  6. Qualora l'opera realizzata non rispetti i requisiti minimi contenuti nella relazione asseverata presentata in sede di ottenimento del titolo abilitativo è considerata difforme rispetto al titolo abilitativo e in contrasto con lo strumento urbanistico ed è pertanto soggetta alle disposizioni di legge, salvo adeguamento e regolarizzazione dell'opera.
  7. In caso di piano attuativo deve essere presentata una relazione che individua e descrive sommariamente gli interventi previsti dal piano stesso al fine di conseguire il bonus. Tale relazione deve essere dettagliata ai sensi del presente articolo in sede di presentazione del progetto edilizio.
  8. La convenzione di cui all'art. 9 delle NTA del RU contiene esplicito riferimento alla relazione di cui al comma precedente e impegna i soggetti proponenti al raggiungimento degli obiettivi dichiarati.
  9. Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione sono incrementate del valore di mercato della quota di Sul corrispondente all'eventuale bonus edificatorio autorizzato. Lo svincolo delle suddette garanzie finanziarie è subordinato all'ottenimento del certificato di agibilità nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 3.
  10. La realizzazione della Sul corrispondente al bonus edificatorio, qualora non prevista dal piano attuativo approvato, comporta variante al medesimo. Costituisce variante anche la mancata realizzazione della Sul corrispondente al bonus edificatorio originariamente prevista dal piano attuativo approvato.

## **Art. 76**

### **CERTIFICAZIONE E TARGA ENERGETICA**

1. Il certificato energetico di un edificio o di una unità immobiliare è l'atto che documenta l'entità del fabbisogno di energia primaria convenzionalmente necessaria in un anno per:
  - il riscaldamento degli ambienti;
  - la produzione di acqua calda sanitaria;
  - il condizionamento estivo.
2. Il certificato deve indicare in forma sintetica le prestazioni termiche oggettive dell'edificio e dei relativi impianti in modo comprensibile all'utente.
3. Oltre ai dati e alle caratteristiche generali degli edifici e degli impianti la certificazione deve indicare:
  - il fabbisogno convenzionale di energia utile;
  - i rendimenti coerenti con il tipo di impianto (di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione);

- Il consumo convenzionale di riferimento tenendo debito conto anche dei consumi di energia elettrica in termini di energia primaria.
4. Per quanto riguarda i soggetti responsabili, i contenuti e le modalità di elaborazione, conservazione e aggiornamento del certificato valgono le disposizioni di cui al d.Lgs. 192/2005 e relativi decreti attuativi. Fino alla emanazione di dette disposizioni attuative si applicano le seguenti norme:
    - gli indicatori di prestazione e classificazione energetica e le modalità per il relativo calcolo sono definiti secondo le procedure definite nelle norme regionali;
    - l'elaborazione dei documenti necessari per l'ottenimento del certificato energetico è a cura del richiedente che si avvale di tecnici abilitati ai sensi della normativa regionale;
    - la documentazione tecnica comprovante le caratteristiche energetiche dell'edificio, in forma di asseverazione da parte di tecnico abilitato, è presentata in sede di istanza di agibilità nel caso di Permesso di costruire o in sede di certificato di collaudo finale in caso di DIA;
    - il certificato è rilasciato dalla struttura tecnica competente sulla base della documentazione di cui al punto precedente;
    - costituisce parte integrante del certificato la dichiarazione del progettista termotecnico in merito al rispetto dei parametri indicati al comma precedente;
    - costituiscono inoltre parte integrante del certificato le dichiarazioni dell'esecutore dei lavori edili, dell'installatore e del direttore lavori circa la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto termotecnico;
    - la documentazione costituente il certificato è conservata dal proprietario dell'immobile;
    - la mancata presentazione della documentazione tecnica di cui sopra preclude il rilascio del certificato di agibilità.
  5. La targa energetica, prodotta a cura del richiedente, classifica gli edifici in funzione del fabbisogno energetico dell'involucro e deriva direttamente dalla certificazione energetica.
  6. La certificazione energetica è obbligatoria per la nuova edificazione e per la ristrutturazione edilizia.

### *CAPO III*

#### *ARMONIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI*

##### **Art. 77**

##### **INSERIMENTO DELLE STRUTTURE IMPIANTISTICHE NELL'EDIFICIO**

1. Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed in generale tutti i manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui al presente Titolo del Regolamento Edilizio, devono essere inseriti in maniera armonica e coerente con i caratteri linguistici, compositivi ed architettonici del corpo edilizio. Tali manufatti non devono configurarsi come parti disgiunte, estranee o difformi rispetto all'edificio di cui sono al servizio.
2. In caso di nuova costruzione ogni struttura deve essere inserita nella sagoma dell'edificio e comunque mascherata con opportuni elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.
3. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia, eventuali strutture esterne alla sagoma dell'edificio non devono essere visibili dagli spazi pubblici e devono avere opportune mascherature eseguite con elementi architettonici o vegetali coordinati e coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto urbano.
4. In caso di interventi di manutenzione eventuali strutture esterne alla sagoma dell'edificio, qualora possibile, non devono essere visibili dagli spazi pubblici. Il loro inserimento deve comunque rispettare i caratteri compositivi dell'edificio e garantire un ridotto impatto visivo.

5. La collocazione degli impianti deve in ogni caso essere parte integrante del progetto architettonico.
6. Indipendentemente dalla tipologia di intervento devono essere privilegiate, possibilmente, le seguenti scelte:
  - tubi e canalizzazione incassati nei muri;
  - macchinari posizionati in copertura;
  - schermature visive e acustiche per i macchinari;
  - tinteggiatura omogenea alla facciata di impianti o strutture poste sui fronti.

## **CAPO IV**

### **CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

#### **Art. 78**

##### **ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO**

1. Gli edifici di nuova costruzione, ad esclusione di quelli ad uso produttivo e commerciale, devono essere orientati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa o lavorativa (uffici) devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (archivi, box, ripostigli, lavanderie, corridoi, ecc.) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
4. Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine e tutti i locali con permanenza continuativa di persone), devono essere orientate verso Sud-Est e Sud-Ovest.
5. Le distanze fra edifici devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
6. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative. La loro applicazione concorre alla validazione dell'intervento ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72..

#### **Art. 79**

##### **ILLUMINAZIONE NATURALE**

1. Negli ambienti deve essere massimizzato l'apporto dell'illuminazione naturale al fine di contribuire al miglior comfort ambientale e di ridurre i consumi energetici.
2. Negli ambienti con presenza continuativa di persone l'utilizzo di sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare (lucernario tubolare, pozzo di luce, tubo convogliatore, ecc.) è consigliato quale sistema integrativo dell'illuminazione naturale derivante dalla aperture.
3. Nei locali senza permanenza continuativa di persone i sistemi di captazione, trasporto e diffusione della luce solare sono da considerare soluzione privilegiata per la risposta ai fabbisogni illuminotecnici degli ambienti.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

#### **Art. 80**

##### **PROTEZIONE DAL SOLE**

1. Tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali escluse quelle esposte a nord e quelle relative a locali senza permanenza continuativa di persone, devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

2. Laddove possibile è consigliato l'impianto di alberi a parziale schermatura nel periodo estivo del fronte sud, sud-ovest dell'edificio. La scelta delle specie vegetale deve tener conto del fabbisogno invernale di luce naturale.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici. Sono facoltative per gli edifici con destinazione produttiva.

### **Art. 81**

#### **ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI**

1. I valori massimi di trasmittanza termica  $U$  da rispettare contemporaneamente negli interventi sull'involucro edilizio sono i seguenti:
  - strutture verticali opache esterne:  $0,37 \text{ W/mq.K}$ ;
  - strutture orizzontali tra ambienti riscaldati e locali interrati o seminterrati:  $0,50 \text{ W/mq.K}$ ;
  - strutture orizzontali tra ambienti riscaldati e spazi aperti (pilotis o copertura):  $0,32 \text{ W/mq.K}$ ;
  - strutture orizzontali e verticali tra ambienti riscaldati e altri spazi non riscaldati:  $0,70 \text{ W/mq.k}$ ;
  - strutture orizzontali e verticali tra ambienti riscaldati e altre unità riscaldate:  $0,80 \text{ W/mq.K}$ .
2. Nel caso in cui la copertura sia a diretto contatto con un ambiente abitato deve inoltre essere di tipo ventilato.
3. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere:
  - comprensivi anche dei ponti termici;
  - verificate in corrispondenza di nicchie, lesene, riseghe, vani radiatori, parapetti, velette, finestre, ecc..
4. Gli spessori di tamponamenti e strutture perimetrali e orizzontali eccedenti i 30 cm, finalizzati ad aumentare i livelli di coibentazione termica o acustica, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura secondo i seguenti parametri:
  - fino a 25 cm per gli elementi verticali e di copertura
  - fino a 15 cm per gli elementi orizzontali intermedi
5. Campo di applicazione: i parametri e le disposizioni precedenti si applicano obbligatoriamente a tutti gli edifici, ad esclusione di quelli con destinazione produttiva, in caso di:
  - nuova edificazione;
  - ampliamento;
  - soprizzo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ricostruzione edilizia;
  - recupero di sottotetto ai fini abitativi;
  - trasformazione d'uso con opere (da rustico ad abitazione, da officina a loft, ecc.);
  - manutenzione straordinaria avente per oggetto l'involucro e le strutture esterne delle singole unità immobiliari.
6. Qualora l'intervento consegua, per ciascun elemento, valori di trasmittanza inferiori del 15% rispetto a quelli vigenti al momento della realizzazione, esso concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

**Art. 82**  
**PREDISPOSIZIONI**

1. Gli edifici devono essere dotati di idonee predisposizioni, riguardanti sia l'involucro dell'edificio sia gli impianti, atte a favorire in modo semplice e immediato l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici e il collegamento con sonde geotermiche.
2. Le predisposizioni devono consentire gli allacciamenti degli impianti delle singole utenze ai sistemi centralizzati di generazione nonché alle reti di teleriscaldamento (ai sensi dell'Allegato D del d.Lgs. 192/2005).
3. Tali predisposizioni sono riferibili alla realizzazione di: cavedi, cavidotti e tubazioni interne alle strutture dell'edificio e di collegamento con l'area di pertinenza; vani tecnici; derivazioni delle reti verso le singole utenze e le reti su strada; alloggiamenti e supporti strutturali per l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici, ecc..
4. Campo di applicazione: le presenti disposizioni sono obbligatorie in caso di Nuova edificazione e Ristrutturazione edilizia. Nelle altre tipologie di intervento è obbligatorio eseguire le predisposizioni compatibilmente e proporzionalmente con la portata delle opere in progetto.

**Art. 83**  
**PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI**

1. I serramenti devono garantire un valore di trasmittanza  $U$ , riferita all'intero sistema telaio-vetro, non superiore a 2,5 W/mq.K e un valore di trasmittanza centrale termica dei vetri non superiore a 1,9 W/mq.K.
2. Il requisito deve essere verificato anche sull'eventuale cassonetto della tapparella o insegna.
3. Campo di applicazione: le disposizioni di cui al presente articolo sono obbligatorie per tutti gli edifici, ad esclusione di quelli con destinazione produttiva. Qualora l'intervento consegua valori di trasmittanza inferiori del 10% rispetto a quelli vigenti al momento della realizzazione, esso concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

**Art. 84**  
**MATERIALI ECOSOSTENIBILI**

1. I materiali utilizzati nelle costruzioni, i componenti per l'edilizia, gli impianti, gli elementi di finitura sono selezionati tra quelli che:
  - riducono i costi ambientali del trasporto e salvaguardano le tradizioni costruttive locali
  - non determinano sviluppo o emissione di sostanze riconosciute nocive per la salute dell'uomo e dell'ambiente;
  - non producono inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo;
  - contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento;
  - sono riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita dell'edificio;
  - rispettano i ritmi naturali delle risorse rigenerabili;
  - garantiscono alti livelli di durabilità e che in ogni fase di utilizzo e trasformazione conservino costantemente la propria bio-ecologicità;
  - comportano un basso bilancio energetico nel ciclo di produzione.
2. Nella scelta dei materiali da costruzione sono privilegiati quelli contraddistinti da un ciclo di vita scientificamente valutato come ecologicamente sostenibile, ovvero conformi a specifiche etichettature e marchiature (norme UNI GL 13, UNI serie ISO 14020 - Etichettatura ambientale, UNI serie ISO 14040 - Valutazione del ciclo di vita, ecc.).
3. Sono altresì consigliati i materiali che oltre a garantire le prestazioni proprie della componente edilizia uniscono anche performance energetiche e/o contribuiscono alla riduzione degli agenti inquinanti (pitture, rivestimenti murari e pavimentazioni esterne

fotocatalitici, membrane impermeabilizzanti con bassi coefficienti di assorbimento termico, ecc.).

4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative.

#### **Art. 85**

##### **ISOLAMENTO ACUSTICO**

1. I parametri definiti dal DPCM 05.12.1997 e successive modificazione e integrazioni sono da considerare quali requisiti minimi di comfort acustico nelle abitazioni.
2. Interventi che riducono ulteriormente i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative sono auspicabili con particolare riferimenti agli ambiti urbani contraddistinti da specifiche fonti di inquinamento acustico (strade, ferrovie, ecc.).
3. Campo di applicazione: gli interventi migliorativi rispetto ai requisiti di legge sono facoltativi.
4. Qualora si raggiungano valori di isolamento acustico superiori del 15% rispetto ai parametri di legge, l'intervento concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

#### **Art. 86**

##### **INVOLUCRO VEGETALE**

1. Nella realizzazione dell'involucro degli edifici è consigliato l'utilizzo di componenti vegetali che concorrono al miglioramento microclimatico degli ambienti e alla riduzione dell'irraggiamento solare diffuso.
2. Tali componenti possono interessare sia la copertura (tetti verdi) che le pareti esterne.
3. Per tetti verdi si intende una sovracopertura costituita da strato vegetale adeguatamente composto e stabilizzato.
4. Nel caso delle pareti la componente vegetale può essere intesa come la realizzazione di coltivazioni verticali sostenute da strutture di rivestimento oppure come la sistemazione di vegetazione all'interno della composizione della facciata (piante messe a dimora in quota in vaso).
5. Qualora vengano realizzati sistemi con le caratteristiche di cui al presente articolo sono considerati volumi tecnici ai sensi delle norme urbanistiche comunali.
6. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative e concorrono alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

#### **Art. 87**

##### **SISTEMI SOLARI PASSIVI**

1. I sistemi solari passivi costituiscono elemento qualificante della modalità costruttiva.
2. Tali sistemi sono finalizzati alla captazione e all'uso dell'energia solare ai fini della climatizzazione estiva e invernale degli edifici sfruttando gli elementi costituenti l'edificio.
3. L'apporto energetico indotto da questi sistemi integra e completa quello derivante dagli altri impianti (tradizionali o innovativi).
4. Le componenti fondamentali di un sistema solare passivo sono l'elemento di captazione e la massa termica, quale elemento di accumulo e redistribuzione del calore.
5. Sono considerati sistemi solari passivi: i muri e i pavimenti ad accumulo associati ad adeguati sistemi di captazione (muro Trombe o simili), le serre bioclimatiche, i collettori a termocircolazione, i camini solari, le vetrate ventilate, le tettoie (entro il 15% della Sul dell'immobile principale).
6. Le serre bioclimatiche, intese come strutture vetrate addossate o integrate all'edificio finalizzate alla captazione dell'energia solare, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - essere inserite ordinatamente nel corpo edilizio costituendone parte integrante e non elemento aggiunto o incongruo;
  - avere profondità inferiore a 90 cm;

- essere inaccessibili dagli ambienti interni retrostanti;
  - essere esposte a sud, sud-est, sud-ovest;
  - in caso di edifici con più unità immobiliari l'inserimento deve essere esteso all'intero edificio o fronte.
7. Qualora vengano realizzati sistemi solari passivi con le caratteristiche di cui al presente articolo sono considerati volumi tecnici ai sensi delle norme urbanistiche comunali.
  8. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative e concorrono alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

**Art. 88**  
**GAS RADON**

1. La concentrazione di Radon deve essere mantenuta entro i limiti indicati dalle disposizioni europee o emanate da enti territorialmente competenti (Regione, ARPA). A tal fine negli ambienti con presenza di persone deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.
2. Nei locali interrati e seminterrati si devono inoltre adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti: vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc..
3. Il risultato della misurazione deve essere allegato alla richiesta del Certificato di Agibilità.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie.

*CAPO V*  
**IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA  
SANITARIA**

**Art. 89**  
**IMPIANTI GEOTERMICI E SOLARI TERMICI**

1. La produzione di acqua calda sanitaria deve avvenire attraverso pannelli solari termici o impianti geotermici.
2. Il fabbisogno giornaliero di riferimento per il dimensionamento dell'impianto è pari a 50 litri di acqua calda per persona.
3. E' privilegiato l'utilizzo degli impianti geotermici o solari termici anche ad integrazione del sistema di riscaldamento tradizionale.
4. I serbatoi di accumulo devono essere posti all'interno dell'edificio.
5. Campo di applicazione: le indicazioni relative ai sistemi di produzione dell'acqua calda sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, sopralzo, ristrutturazione edilizia e recupero dei sottotetti ai fini abitativi. Nel caso di edificio con unico orientamento della falda di copertura rivolta a nord è ammessa l'integrazione del sistema solare con impianti tradizionali. Qualora l'apporto del sistema solare o geotermico all'impianto di riscaldamento raggiunga il 60% del fabbisogno, l'intervento concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

**Art. 90**  
**COMBUSTIBILE**

1. Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche rinnovabili che sostituiscano progressivamente l'impiego di combustibili di origine fossile.
2. Per l'alimentazione dei generatori di calore a combustione si deve utilizzare principalmente il gas metano.
3. Sono possibili soluzioni diverse solo in assenza della rete di distribuzione del gas metano o dell'impossibilità di realizzare l'allacciamento.
4. E' consentito l'impiego di combustibili con emissioni inquinanti inferiori a quelle derivanti dall'utilizzo del gas metano. Tale minor impatto deve risultare da apposita scheda tecnica.

5. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in tutti i casi di installazione o sostituzione di generatori di calore.

#### **Art. 91**

##### **SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO**

1. I generatori di calore a combustione devono essere ad alto rendimento. In questo caso il generatore installato deve rispettare i requisiti più restrittivi in materia di rendimento utile previsti dall'Allegato VI del DPR 660/1996 (certificazione 4\*\*\*\*ai sensi della direttiva 92/42/CEE). Si devono adottare generatori di calore che per i valori di emissione nei prodotti della combustione appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297
2. Laddove possibile e compatibile con tipologia di impianto devono essere privilegiati sistemi di climatizzazione fondati sull'utilizzo delle pompe di calore.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in tutti i casi di installazione o sostituzione di generatori di calore. L'utilizzo di sistemi con pompa di calore concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

#### **Art. 92**

##### **IMPIANTI CENTRALIZZATI E CONTABILIZZAZIONE**

1. Gli edifici con più di due unità immobiliari, ad uso abitativo o terziario, possono essere dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.
2. Tutti gli edifici con impianto centralizzato devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi e di regolazione autonoma della temperatura riferiti alla singola unità immobiliare.
3. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento e di distribuzione dell'acqua calda.

#### **Art. 93**

##### **REGOLAZIONE DELLA TEMPERATURA**

1. Gli impianti di riscaldamento devono essere dotati di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme.
2. Tali dispositivi (valvole termostatiche, termostati che controllano le singole porzioni dell'impianto, ecc.), agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, evitano inutili surriscaldamenti dei locali e consentono di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.). I sistemi di regolazione devono agire sull'impianto indipendentemente dall'intervento dell'utente (sensori).
3. Tali dispositivi sono aggiuntivi rispetto a quanto previsto all'articolo precedente.
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto di riscaldamento.

#### **Art. 94**

##### **SISTEMI TERMICI A BASSA TEMPERATURA**

1. Gli impianti devono prevedere la realizzazione di sistemi di climatizzazione a bassa temperatura al fine di rendere sempre possibile l'utilizzo di generatori che sfruttano le fonti rinnovabili (solare, geotermico, ecc.).
2. Tali sistemi, mediante la circolazione di fluidi a bassa temperatura all'interno di pannelli radianti (a pavimento, a parete, a soffitto), consentono la climatizzazione sia estiva sia invernale degli ambienti, sfruttando il principio dell'irraggiamento.

3. Campo di applicazione: sono privilegiati i sistemi ottimizzati per la climatizzazione estive e invernale (pannelli a soffitto e a parete).
4. Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie nella Nuova edificazione e nella Ristrutturazione edilizia. In tutte le altre tipologie di intervento l'impiego di sistemi termici a bassa temperatura concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

## **CAPO VI** **IMPIANTI ELETTRICI**

### **Art. 95**

#### **EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE**

1. Gli impianti di illuminazione artificiale degli edifici, delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici devono essere dotati di dispositivi di gestione per il contenimento dei consumi energetici e la riduzione dell'inquinamento luminoso.
2. In particolare tali impianti devono essere dotati di:
  - corpi illuminanti a risparmio energetico e alta efficienza;
  - sistemi di controllo con sensori crepuscolari per le aree pertinenziali (giardini, corsello esterno box, vialetti, ecc.);
  - corpi illuminanti con flusso luminoso orientato verso il basso per le aree pertinenziali e gli spazi pubblici;
  - sistemi di controllo a tempo o con sensore di presenza associato al crepuscolare, per le parti comuni (vano scala, atrio di ingresso e corridoio).
3. Inoltre gli impianti relativi ad edifici pubblici o edifici privati a destinazione produttiva, direzionale e commerciale devono essere dotati di:
  - interruttori a tempo per i locali senza presenza continuativa di persone (bagno, corridoio, archivio, ecc.)
  - sistemi di controllo programmabili per lo spegnimento automatico dell'illuminazione negli ambienti interni durante i periodi non lavorativi (ore notturne, giornate festive, periodi di chiusura, ecc.).
4. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto elettrico.

### **Art. 96**

#### **INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO**

1. Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico interno agli edifici è obbligatorio l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento di contatori e dorsali di conduttori, l'impiego di circuiti a bassa tensione, ecc..
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie.

### **Art. 97**

#### **IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI**

1. I pannelli solari fotovoltaici sono obbligatori quali sistemi di produzione di energia elettrica ad integrazione del tradizionale collegamento alla rete di distribuzione nazionale in misura non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati.
2. Campo di applicazione: Le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie. Qualora l'apporto del sistema solare all'impianto elettrico superi del 20% i valori di cui al comma 1, l'intervento concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72.

## *CAPO VII*

### *IMPIANTI IDRICI*

#### **Art. 98**

#### **CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE**

1. Ogni unità immobiliare può essere dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi di acqua potabile al fine di favorire un uso razionale delle risorse. Tali contatori volumetrici devono essere installati a cura degli utenti indipendentemente da quello di derivazione dalla rete dell'acquedotto.
2. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e in tutti i casi di intervento sull'impianto idrico.

#### **Art. 99**

#### **RICICLO DELLE ACQUE**

1. Si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce (acque grigie).
2. Gli autolavaggi devono essere dotati di sistemi di recupero e riutilizzo in loco, previa depurazione, delle acque di scarico.
3. Le acque di processo, ovvero quelle impiegate in cicli produttivi, che non abbiano caratteristiche di nocività o che non necessitino di particolari depurazioni, devono essere recuperate e riutilizzate, previo adeguato trattamento, nel medesimo ciclo di produzione.
4. Le fontane, le vasche ornamentali e le piscine devono avere sistemi di recupero e riutilizzo, previa depurazione, delle acque.
5. Campo di applicazione: l'utilizzo delle acque grigie è facoltativo, qualora l'intervento lo preveda concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72. Il riutilizzo delle acque negli autolavaggi, nei cicli produttivi, nelle fontane, nelle vasche e nelle piscine è obbligatorio.

#### **Art. 100**

#### **ACQUE PIOVANE**

1. Gli edifici devono essere dotati di un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti da coperture e aree pavimentate pertinenziali.
2. Il sistema di raccolta deve prevedere:
  - un separatore delle acque di prima pioggia;
  - un serbatoio di accumulo raccordato ad un pozzo perdente per le acque in esubero.
3. I manufatti devono essere interrati in corrispondenza delle aree pavimentate.
4. Il serbatoio di accumulo deve essere dotato di apposito filtro per le acque da riutilizzare.
5. Le acque meteoriche raccolte possono essere utilizzate per l'irrigazione, per la pulizia delle aree pavimentate esterne e il lavaggio degli autoveicoli.
6. Il dimensionamento del serbatoio deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:
  - consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
  - volume di pioggia captabile all'anno in relazione alla superficie di raccolta.
7. In ogni caso deve essere previsto un serbatoio con capacità minima pari a: capacità (mc) = superficie di raccolta (mq) x 0,05 m..
8. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie in caso di nuova edificazione e di interventi di ristrutturazione con modifica delle aree pertinenziali e della rete fognaria. In tutte le altre tipologie di intervento il riutilizzo delle acque piovane concorre alla validazione del progetto ai fini del "bonus" di cui all'articolo 72. Le presenti disposizioni sono facoltative nelle aree del Centro Storico.

## **Art. 101**

### **RIDUZIONE DEI CONSUMI**

1. Gli edifici devono essere dotati di adeguati dispositivi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile secondo le modalità di seguito indicate.
2. Le cassette di scarico dei WC devono avere:
  - una capienza massima pari a 9 litri;
  - un comando che consenta la doppia regolazione dello scarico (3-6 litri e 4-9 litri);
  - un dispositivo per l'interruzione manuale dello scarico.
3. Per i rubinetti è raccomandato l'uso di riduttori di flusso e frangigetto. In caso di miscelatori è consigliato l'utilizzo di comandi a che consentono di suddividere lo spazio d'apertura della leva stessa in due zone distinte con portate differenti .
4. I rubinetti dei lavandini e i dispositivi di risciacquo per gli orinatoi e i WC pubblici e degli esercizi pubblici devono avere un comando elettronico che ne regola il funzionamento solo in caso di utilizzo.
5. Gli impianti di irrigazione devono essere dotati di dispositivi manuali o automatici per l'esclusione del sistema in caso di pioggia.
6. E' raccomandato l'utilizzo di elettrodomestici certificati "*classe A*" per la riduzione dei consumi idrici.
7. Campo di applicazione: le indicazioni di cui al presente articolo sono obbligatorie.

# **TITOLO VII**

## **NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO**

### **Art. 102**

#### **TIPI E REQUISITI DELLE ABITAZIONI**

1. I locali di abitazione devono possedere requisiti di qualità in ordine alle seguenti caratteristiche:
  - a) superficie di pavimento;
  - b) illuminazione;
  - c) ventilazione;
  - d) protezione dall'umidità esterna;
  - e) protezione dalla condensa dei vapori;
  - f) coibenza acustica;
  - g) isolamento termico;
  - h) sicurezza;
  - i) fruibilità;
  - j) manutenzione.
2. Per ogni requisito sono dettate, nel presente titolo, norme generali alle quali devono essere conformi gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformi le diverse parti dei medesimi secondo la loro destinazione d'uso.
3. Le norme anzidette sono vincolanti per gli interventi di Conservazione, Trasformazione e Nuovo impianto.
4. La progettazione dei locali di cui sopra deve comunque, e indipendentemente dal tipo di intervento, garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale, di fruibilità degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico.
5. Sono fatte, comunque, salve le disposizioni più restrittive dettate da norme vigenti.
6. Il recupero dei sottotetti, per la realizzazione di nuove autonome unità residenziali, degli edifici esistenti è ammesso con l'osservanza delle condizioni fissate dalla Legge Regionale in materia.

### **Art. 103**

#### **SUPERFICIE DI PAVIMENTO**

1. La superficie di pavimento dei vani di abitazione non deve essere inferiore a:
  - a) mq. 14,00 per la stanza di soggiorno;
  - b) mq. 9,00 per la stanza da letto, se prevista per un solo letto;
  - c) mq. 14,00 per la stanza da letto, se prevista per due letti;
  - d) mq. 9,00 per la cucina;
  - e) mq. 3,50, per la stanza da bagno, se non esiste nell'alloggio altro locale igienico.
2. La cucina può essere sostituita da:
  - cucinino di superficie minima di mq. 4,00 dotato di finestra apribile all'esterno di almeno mq. 0,50, comunicante con vano di abitazione regolamentare che non sia una camera da letto, con apertura di larghezza almeno ml 1,50 altezza almeno ml 2;
  - posto di cottura di almeno mq. 1,50 annesso al locale di abitazione che non sia una camera da letto.
3. Ogni alloggio, di norma, deve essere composto almeno da una stanza di soggiorno, una stanza da letto, una stanza da bagno, una cucina o un cucinino o un posto cottura.
4. Negli alloggi con più stanze da letto deve essere prevista almeno una stanza da letto di superficie di pavimento non inferiore a mq. 14,00.

5. Sono ammessi alloggi monostanza composti da unico locale dotato di posto di cottura e di una stanza da bagno; l'alloggio monostanza deve avere superficie comprensiva dei servizi non inferiore a:
  - a) mq. 28,00 per una persona;
  - b) mq. 38,00 per due persone.

#### **Art. 104**

##### **ILLUMINAZIONE**

1. I locali di abitazione devono fruire di norma di illuminazione naturale a mezzo di finestre apribili direttamente all'aria aperta.
2. Le finestre devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana, in ogni caso per le finestre la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento del locale a cui serve.
3. Possono fruire di illuminazione naturale indiretta o artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta adeguata illuminazione naturale diretta dei piani di utilizzazione, fermo restando il rispetto del parametro di 1/30 di illuminazione naturale;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.
4. La fonte illuminante nei suddetti ambienti deve essere tale da permettere un normale confort visivo per le operazioni che si svolgono.

#### **Art. 105**

##### **VENTILAZIONE**

1. I locali di abitazione devono fruire di ventilazione naturale diretta.
2. La ventilazione naturale diretta deve essere conseguita esclusivamente a mezzo di finestre apribili.
3. I locali abitabili sottotetto possono essere areati attraverso lucernari a soffitto, di superficie non inferiore ad un ottavo della superficie del locale con parte apribile non inferiore ad un decimo della stessa.
4. Possono fruire di ventilazione artificiale i seguenti locali:
  - a) i locali destinati ad uffici la cui estensione non consenta una adeguata ventilazione diretta;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di ventilazione.
5. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, prima che si diffondano.
6. I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che i fumi, i vapori e le esalazioni espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.
7. I locali accessori possono essere privi di ventilazione naturale diretta; peraltro, i locali adibiti a cantina, magazzino, deposito, archivio e simili devono possedere una sufficiente ventilazione naturale sia pure mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegni e simili, o realizzata con canne di ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria ed alla destinazione del locale.
8. La messa in opera dei mezzi di trattamento dell'aria deve essere effettuata utilizzando idonei materiali in modo da permettere il rispetto dei parametri microclimatici in proporzione alle superfici da asservire.

#### **Art. 106**

#### **PROTEZIONE DALL'UMIDITA' ESTERNA**

1. I muri perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutti, gli elementi costitutivi dei muri devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti nel tempo.
2. Il piede dei muri perimetrali deve essere protetto dall'acqua piovana con un marciapiede largo almeno un metro e munito di cunetta.
3. Se il suolo su cui poggiano i muri è abitualmente umido od esposto all'invasione dell'acqua a causa della falda acquifera sotterranea, si devono stabilire appropriati e sufficienti drenaggi e si devono costruire in materiale impermeabile i pavimenti e muri degli ambienti a terreno, in modo che le acque non possano infiltrarsi negli ambienti stessi, né aversi manifestazioni di umidità.
4. Deve essere garantita la protezione dall'umidità esterna dei piani interrati o seminterrati mediante soluzioni tecnicamente valide, previa dimostrazione della stessa da parte del progettista.
5. Qualora sia prevista la realizzazione di intercapedine, la stessa deve essere larga non più di ml 1,20. L'intercapedine deve essere abbondantemente ventilata e facilmente accessibile per la pulizia, ma non può essere utilizzata per altra destinazione.
6. Quando non esiste piano sottostante, al piano terra si deve costruire, sotto il pavimento, una camera d'aria alta almeno cm 40, debitamente ventilata dall'esterno, il fondo di questa camera d'aria deve essere disposto in modo da non permettere ristagno d'acqua.
7. Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni devono essere muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.
8. I tetti a falde devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua ed in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.
9. Ogni oggetto di qualsiasi tipo e dimensione deve essere munito di gocciolatoio di profondità non inferiore a cm. 2, e comunque tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

#### **Art. 107**

#### **PROTEZIONE DELLA CONDENSA DEI VAPORI**

1. Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.
2. Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, occorre:
  - a) ridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
  - b) favorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
  - c) favorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno. A tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
  - d) adottare per i muri interni intonaci assorbenti come quelli a malta di calce e prevedere la protezione delle parti in cemento armato;
  - e) conciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione, tenendo conto del fatto che i materiali a debole resistenza al passaggio del vapore hanno debole coefficiente di conducibilità termica;
  - f) impiegare pareti aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

**Art. 108**  
**COIBENZA ACUSTICA**

1. Le caratteristiche tecnologiche dei materiali utilizzati per la Conservazione, Trasformazione e Nuovo impianto, devono essere tali da garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori sia esterni che interni.
2. In particolare, all'interno dell'ambiente abitativo deve essere assicurato quanto segue:
  - a) le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune devono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm e contenere un adeguato spessore di materiale acustico coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti;
  - b) il valore massimo (rumore ambientale) ammesso di incremento è di +35 dB (A), tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell'ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore massimo ammesso è di +25 dB (A);
  - c) gli impianti e gli apparecchi a funzionamento discontinuo (ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici e rubinetteria) e quelli a funzionamento continuo (impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento) devono essere messi in opera in modo che il livello massimo di pressione sonora deve essere rispettivamente di  $\leq 35$  dB (A) e  $\leq 25$  dB (A).
3. La insonorizzazione degli ambienti va fatta nelle pareti interne ed esterne, nei pavimenti, negli infissi e nelle tubazioni.
4. Le condotte d'acqua e simili devono ancorarsi alla struttura degli edifici mediante dispositivi elastici.

**Art. 109**  
**ISOLAMENTO TERMICO**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.
2. Ai fini suddetti:
  - a) i muri perimetrali devono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore sia con l'impiego di idonei materiali;
  - b) al di sotto delle coperture, siano esse a falde inclinate che a terrazzo piano, deve essere realizzata una camera d'aria, di altezza media non minore di m. 0,30, munita di bocche aperte verso l'esterno che consentano di regolarne la ventilazione. E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti equivalente al potere isolante della suddetta camera d'aria.
3. Nel caso di interventi di Trasformazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, deve essere verificato e migliorato l'isolamento termico delle coperture delle pareti, dell'impianto.

**Art. 110**  
**SICUREZZA**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente con particolare riferimento alle norme di sicurezza, i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
2. Gli impianti, i dispositivi di manovra permanenti ed i depositi di combustibili devono rispondere ai requisiti delle rispettive norme di sicurezza.

3. Gli ascensori e i montacarichi devono essere collocati in vano proprio, non attiguo alle camere da letto. Negli interventi su edifici esistenti possono essere collocati nel vano scala, nel rispetto delle norme specifiche di sicurezza.
4. I locali per gli impianti termici e i depositi di combustibile devono essere realizzati nel rispetto delle relative norme di sicurezza.
5. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone. In particolare i parapetti dei poggioli e delle finestre non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale, la loro altezza non deve essere inferiore a ml 1,10 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza del suolo.
6. Le ringhiere ed i parapetti di poggioli, terrazzi, porte finestre, scale esterne ecc. devono avere altezza non inferiore a ml 1,10 e qualora realizzate con elementi metallici o comunque traforate, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm. 10. In particolare le ringhiere ed i parapetti destinati ad uso comune devono resistere ad una spinta di 80 kg-ml applicata a 1,10 ml di altezza.
7. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
8. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici deve essere assicurata anche di notte.
9. Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.
10. Sulle coperture devono essere previsti sistemi finalizzati ad evitare lo scivolamento di neve e ghiaccio.

#### **Art. 111**

##### **FRUIBILITA'**

1. Gli edifici devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le unità immobiliari con più di due piani agibili fuori terra, salvo quelli industriali, devono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso. Gli edifici di nuova costruzione con numero di piani superiori a tre devono essere muniti di ascensori.
2. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali, ai fini della collocazione dell'arredamento, a loro volta, le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

#### **Art. 112**

##### **MANUTENZIONE**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

#### **Art. 113**

##### **LOCALI PER SERVIZI IGIENICI**

1. Ogni appartamento deve avere un locale per servizi igienici dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o piatto per doccia, lavabo, avere i pavimenti e le pareti fino all'altezza di ml 1,50 dal pavimento levigati, impermeabili e facili da essere lavati e disinfettati e di norma una finestra apribile all'esterno dell'edificio, con superficie minima di mq. 0,75.
2. Qualora un appartamento abbia più di un locale per servizi igienici, il maggiore deve avere una superficie di pavimento minima di mq. 2,75 e larghezza minima di ml 1,2 i restanti

- locali per servizi igienici devono avere superficie di pavimento non minore di mq. 1,25, larghezza minima di ml 1,00, superficie minima della finestra apribile all'esterno dell'edificio di mq. 0,50.
3. Nel caso in cui il locale anzidetto non possa fruire di areazione ed illuminazione naturale diretta, occorre che:
    - a) il locale sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata ad aspirazione, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura del locale stesso;
    - b) gli impianti igienici del locale siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
  4. I locali per servizi igienici non devono essere posti all'esterno dei muri perimetrali degli edifici, né devono avere accesso dall'esterno, da atrii di ingresso degli edifici o dalle scale. Essi devono avere accesso solamente da corridoi, ingressi od altri vani di disimpegno.
  5. I locali per servizi igienici a servizio di locali destinati ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, devono presentare i seguenti requisiti:
    - a) superficie di pavimento non inferiore a mq. 1,50;
    - b) larghezza minima di ml 1,00;
    - c) pareti lavabili fino all'altezza di ml 1,50 dal pavimento ed impermeabili;
    - d) pavimento levigato ed impermeabile;
    - e) superficie finestrata non inferiore a mq. 0,50 ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica. Tali locali devono essere dotati di lavabo e vaso ed inoltre devono essere provvisti di antibagno con lavabo, di superficie non inferiore a mq. 1,00.
  6. Il vano per servizi igienici non è richiesto per depositi, cantine, posti macchina e simili.

#### **Art. 114 VANI SCALA**

1. I ballatoi e le rampe delle scale devono avere larghezza non minore di ml 1,00 ed i gradini devono avere pedata non minore di cm 27 ed alzata non maggiore di cm 18. Quando trattasi di gradini con pedata o forma non rettangolare, la larghezza media delle pedate a forma non rettangolare non deve essere inferiore a cm. 28 e la larghezza minima non inferiore a cm. 15.
2. Le scale quando siano illuminate esclusivamente dall'alto devono avere:
  - a) superficie di illuminazione non minore dei quattro quinti di quella della gabbia stessa;
  - b) aperture di ventilazione contrapposte nei fianchi del lucernario ed aperte in permanenza, formanti in complesso una superficie aperta netta non minore di un ottavo della superficie illuminante;
  - c) apertura libera al piano terra delle scale di un metro quadrato di superficie, in comunicazione con l'esterno; è ammessa la chiusura con serramento apribile a vasistas;
  - d) larghezza netta del vano tra le rampe non inferiore a ml 1,00.
3. Le suddette prescrizioni non si applicano alle scale secondarie di servizio e per quelle interne negli appartamenti.
4. Tra gli appartamenti e le scale non vi devono essere altre aperture che le porte.
5. La comunicazione fra i piani costituenti una unica unità immobiliare deve essere costituita da almeno una scala interna avente larghezza minima cm 75.
6. Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall'esterno alle abitazioni.
7. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.
8. I vani scala dovranno essere costruiti in conformità alla normativa vigente antincendio.

#### **Art. 115**

##### **ATRI D'INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE**

1. La larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a ml 1,80, fatta eccezione per i corridoi d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di ml 1,00, i corridoi nell'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a ml 1,30.
2. Gli atri d'ingresso, i corridoi e passaggi di uso comune devono avere pavimenti solidi, impermeabili, non scivolosi, non polverosi né scabri, e parte rivestite fino all'altezza di ml 1,50 con materiale di facile pulitura.

#### **Art. 116**

##### **CANNE FUMARIE**

1. Per gli interventi di Nuovo impianto o di Trasformazione sia gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti che devono terminare in comignoli di forma estetica possibilmente raggruppati, completati e rivestiti con manufatti di aspetto decoroso. Sono vietate le installazioni di canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo strada.

#### **Art. 117**

##### **GRONDE E PLUVIALI**

1. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda metallici o di materiale ugualmente idoneo, non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici, e di tubi pluviali in numero o diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque di pioggia.
2. I tubi pluviali verticali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali eccetto negli ultimi due metri quando si trovino su strade o piazze pubbliche, in ogni caso quest'ultima porzione deve essere di metallo sufficientemente resistente (ghisa o acciaio).
3. I tubi pluviali prima di immettere nella fognatura strada o nel fognolo domestico, devono essere muniti di sifone o pozzetto a chiusura idrica ispezionabile. Non è assolutamente consentito allontanare le acque all'aperto.

#### **Art. 118**

##### **REQUISITI IGIENICI DEI SUOLI DA EDIFICARE**

1. Non è permesso costruire nuovi edifici sopra il terreno che sia già servito come deposito di immondizie, di residui putrescibili o di altre materie che lo abbiano inquinato se non quando, rimosse completamente tali materie, sia stato provveduto ad un risanamento del suolo giudicato efficace a seguito di ispezione igienico-sanitaria.

#### **Art. 119**

##### **ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Gli interventi di Conservazione, Trasformazione e Nuovo impianto e la sistemazione superficiale delle aree pertinenziali, sono soggetti alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli interventi su edifici pubblici, aperti al pubblico, o destinati ad attività collettive e le relative pertinenze devono essere progettati e realizzati privi di barriere architettoniche a norma di legge.
3. Nel caso di altri interventi su edifici esistenti, pubblici o aperti al pubblico, devono essere apportati i possibili abbattimenti delle barriere architettoniche anche per quanto attiene alle sistemazioni esterne.
4. Alle domande di autorizzazione ovvero alle denunce di inizio attività relative alle opere di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici esistenti, non facenti parte di interventi

più complessi di recupero, ristrutturazione o ampliamento, o qualora si invochi l'applicazione della deroga alle distanze, devono essere allegati:

- a) una dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati progettuali a quanto prescritto dal comma uno nonché alle norme del presente Regolamento;
- b) un certificato medico in carta libera attestante l'handicap;
- c) una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione dell'abitazione del portatore di handicap, nonché le difficoltà di accesso.

#### **Art. 120**

##### **USABILITA' DEI LOCALI INTERRATI**

1. I locali dei piani interrati possono essere adibiti ad autorimessa di solo posteggio e depositi in genere, strettamente necessari e pertinenziali dei piani soprastanti fuori terra.
2. E' ammesso il riutilizzo dei piani interrati ad uso terziario/commerciale con l'osservanza delle condizioni fissate dalla Legge Regionale in materia.

#### **Art. 121**

##### **USABILITA' DEI LOCALI SEMINTERRATI**

1. I locali seminterrati, possono avere destinazioni d'uso che prevedono la permanenza di persone (insediativo residenziale, produttivo e culturale / ricreativo per il tempo libero) qualora siano posti al di sopra almeno di ml 1,00 dal livello massimo della falda idrica, il pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei vani stessi non sia inferiore a ml 2,70, salvo le maggiori altezze per particolari destinazioni d'uso, la quota del soffitto superi almeno di ml 1.60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna e siano dotati di finestra aprentesi all'aria libera con superficie non minore di un ottavo del pavimento.
2. E' ammesso il riutilizzo dei piani seminterrati ad uso terziario/commerciale con l'osservanza delle condizioni fissate dalla Legge Regionale in materia.

## **TITOLO VIII**

### **NORME EDILIZIE DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE**

#### **Art. 122**

##### **DECORO URBANO**

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquali delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno; i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Dirigente, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati .
6. Nella rimozione degli abusi, il Dirigente oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi , i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

#### **Art. 123**

##### **CROMATISMI URBANI**

1. Ai progetti per interventi di Conservazione, Trasformazione e di Nuovo impianto, riguardanti fabbricati sia pubblici che privati, per i quali si prevedono nuove scelte cromatiche, deve essere allegata la seguente documentazione minima:
  - rilievo fotografico a colori degli edifici circostanti la zona ove ricade l'intervento da realizzare;
  - scheda grafica di lettura delle facciate da interessare alle nuove scelte cromatiche, ove siano individuati gli elementi costitutivi: murature, balconi, ringhiere, aggetti, coperture, cornicioni, grondaie, cornici, mensole marcapiano, lesene, porte e finestre, saracinesche, tubazioni, ecc.;
  - proposta cromatica (elaborata con immagini colorate o mediante grafica computerizzata) riferita a tutti gli elementi costitutivi di cui al precedente punto;
  - in caso di edifici ricadenti nei Tessuti del Centro Storico, già assoggettati al Piano Particolareggiato, sarà necessario presentare uno studio a analisi dei cromatismi originari riscontrabili attraverso rinvenimenti, analisi, foto d'epoca, ecc..
2. I criteri nella scelta di nuovi cromatismi sono i seguenti:
  - i cromatismi originari del Centro Storico o degli immobili sottoposti a tutela, devono essere riproposti fedelmente;

- le murature in pietra a faccia vista, i rivestimenti lapidei, tutti gli elementi esterni in pietra preesistenti, o di progetto, e le murature in laterizio non possono essere interessate da tinteggiature ricoprenti;
  - la tinteggiatura degli intonaci di uno stesso immobile è consentita utilizzando non più di due o tre diversi cromatismi, tra i quali deve essere individuato un primo colore “prevalente”, ed un secondo colore (ed eventualmente il terzo) da destinare alla evidenziazione degli elementi complementari del fronte edilizio;
  - ogni nuovo colore prevalente deve richiamare, per assonanza, almeno uno dei colori preesistenti nelle immediate adiacenze, in maniera da determinare un “*continuum ambientale*” caratterizzato da minime modulazioni cromatiche;
  - tutti gli elementi metallici presenti nelle facciate edilizie (ringhiere, saracinesche, grondaie, discendenti, ecc.) devono essere preferibilmente trattati con uno stesso colore, che evidenzia la differenza del materiale rispetto ai fronti murari.
3. Qualora per motivi architettonici, o per particolari scelte culturali, si intende applicare criteri diversi da quelli di cui al precedente comma, p.ti 2,3, 4 e 5, gli interessati devono esibire una specifica relazione giustificativa, accompagnata da accurati fotomontaggi che illustrino la sostenibilità e validità dell’intervento cromatico proposto.

**Art. 124**  
**VERANDE**

1. E’da intendersi veranda la chiusura con telai e vetrate (anche se scorrevoli e completamente apribili) di balconi o parti di essi e di spazi antistanti l’ingressi di fabbricati posti anche al piano terra.
2. Le verande devono essere dotate di finestre scorrevoli o apribili esclusivamente verso l’interno di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d’area, con divieto di realizzazione di parapetti, le stesse non potranno essere utilizzate per la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini o servizi igienici.
3. Nel caso di chiusura di spazi antistanti ingressi di fabbricati, la veranda dovrà essere limitata al solo vano porta aumentato, eventualmente, fino ad un massimo del doppio dell’ampiezza del vano stesso e di profondità non eccedente gli oggetti esistenti e comunque non superiore ai ml. 2.00.
4. L’installazione di verande su balconi è ammessa:
  - a) Negli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, quando si verifica almeno uno dei seguenti casi:
    - interventi che concorrono al completamento;
    - nuove installazioni, per l’intera verticale (se esistenti altre aperture), qualora viene interessato il prospetto prospiciente spazi pubblici (strade e/o piazze) principali;
    - nuove installazioni che interessano prospetti non prospicienti spazi pubblici (strade e/o piazze), previo approvazione della proposta progettuale da parte dell’assemblea condominiale a cui dovranno in seguito attenersi i facenti parti del prospetto stesso;
5. L’installazione di verande è classificato intervento di ristrutturazione “*allargata*” ed è subordinato alla procedura di cui all’articolo 17.
6. Nel caso di installazione su balconi di manufatti non stabilmente infissi e realizzati con materiali diversi da quelli di cui ai commi precedenti, dovrà essere garantita l’uniformità dell’intervento e lo stesso non deve pregiudicare l’armonia del fabbricato.
7. L’installazione di tali tipi di manufatti è classificato intervento di manutenzione ordinaria ed è subordinato alla procedura di cui all’articolo 17.
8. Sono fatte salve le prescrizioni di cui alla normativa vigente in materia di beni ambientali e del paesaggio.

**Art. 125**  
**EDICOLE**

1. L'installazione di edicole sulle aree pubbliche o private deve avvenire in conformità alle tipologie approvate con delibera di Giunta Comunale n. 534 del 22/10/1997, anche in moduli multipli e per un massimo, comunque, di tre, nel rispetto delle caratteristiche della zona, di un corretto inserimento ambientale, e delle norme di sicurezza stradale, secondo opportuna valutazione dell'ufficio, come deliberato dalla Giunta Comunale in data 8/3/2006 n. 41.

**Art. 126**  
**TETTI E FALDE**

1. Le coperture a tetto degli edifici non possono avere una inclinazione maggiore di 30 gradi sul piano orizzontale; sono fatte salve le prescrizioni dei vigenti strumenti attuativi (di iniziativa pubblica o privata).
2. Ogni falda della copertura deve essere realizzata con unica pendenza ed in corrispondenza del filo dei muri esterni la superficie esterna della falda non deve risultare più alta di cm 30 sul piano del pavimento dell'ultimo solaio interamente orizzontale.
3. Non sono ammesse falde sfalsate in corrispondenza della linea di colmo (sono fatte salve le previsioni progettuali dei piani attuativi).
4. E' prescritta per le nuove coperture ed il rifacimento delle vecchie la struttura a tetto con manto di tegole e coppi e, negli edifici di interesse storico-artistico, tipologico e ambientale, il ripristino delle coperture a tetto originarie.
5. Nelle zone ove predominano altri tipi di materiali, per la copertura dei tetti deve essere impiegato il tipo di materiale prevalente, per un armonico inserimento degli edifici nell'ambiente e nel paesaggio con l'esclusione di guaine bituminose, lastre ondulate in plastica o fibrocemento.
6. Nelle falde dei tetti possono praticarsi aperture raso falda per l'illuminazione dei locali sottostanti.
7. Nelle falde dei tetti possono altresì praticarsi tagli ed abbaini, a condizione che:
  - a) sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno ml 1,00 di profondità, a partire dal filo dei muri esterni;
  - b) i tagli verticali nelle falde costituenti soluzioni di portafinestra vengono realizzati a non meno di ml 2,50 dal filo dei muri esterni;
  - c) gli abbaini vengono elevati a non meno di ml 1,30 dal filo dei muri esterni;
  - d) la massima emergenza degli abbaini dalle falde del tetto non sia superiore a ml 1,20;
  - e) le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto;
  - f) la larghezza di qualsiasi apertura non sia superiore a ml 1,60;
  - g) l'interasse fra le aperture non sia inferiore a ml 2,80.
8. Nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione del vano scala-ascensore, camini, canne di ventilazione, antenne, parafulmini e simili.

**Art. 127**  
**COPERTURE A TERRAZZO**

1. Le coperture a terrazzo devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri delle coperture circostanti e da ridurre l'impatto sul paesaggio.
2. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione dei volumi tecnici e parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a ml 1,50 sul piano del terrazzo;
  - a) camini, canne di ventilazione e simili;
  - b) parafulmini, antenne e simili;

- c) lucernari per l'illuminazione delle scale, altane, casotti per riposo e difesa dei serbatoi dell'acqua potabile, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore, eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, semprechè di minimo ingombro ed ubicati possibilmente nella parte centrale del terrazzo.
3. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, ed integrarsi con l'architettura degli edifici.
  4. Sulle coperture a terrazzo a servizio di unità immobiliari e poste alla stessa quota sono, altresì, consentite strutture di arredo quali stenditoi, fioriere, gazebo metallici, pergolati e tettoie realizzati con materiali pregiati (legno o ferro battuto), di altezza non superiore all'altezza massima della parete pertinenziale dell'unità immobiliare e comunque non superiore ai ml 3,00.
  5. In caso di interventi da realizzare nei Tessuti del Centro Storico, le strutture devono essere eseguite a non meno di ml 1,50 dal bordo estero dei terrazzi stessi.

#### **Art. 128**

##### **ANTENNE RADIO E TELEVISIVE**

1. In tutti gli immobili composti da più unità abitative di Nuovo impianto o interessati da interventi di Trasformazione, nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata/collettiva, per la ricezione dei tradizionali programmi tv o delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

#### **Art. 129**

##### **AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO**

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a ml 2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede, o a ml 4,50 se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a ml 3,00 se contenute entro cm 30 all'interno del filo del marciapiede. A ml 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza comprese entro l'altezza di ml 2,80 non possono superare più di cm 12 il filo del fabbricato.
4. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm 5.
5. Al di sopra di ml 3,50 dal piano del marciapiede o di ml 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow window) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i ml 1,20.
6. Sono vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow window) in strade con larghezza inferiore a ml 10.
7. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il Dirigente, potrà rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in oggetto.

#### **Art. 130**

##### **MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI**

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a cm 30 dal piano del marciapiede o di cm 50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale

- o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
  4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
  5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
  6. Tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

#### **Art. 131**

##### **RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI**

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il Dirigente competente può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di mura di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, in ogni caso, senza il consenso della competente Soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Dirigente può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

## **TITOLO IX**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **Art. 132**

##### **RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI**

1. Prima di iniziare gli scavi per i lavori di nuovo impianto (NI), il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse in conformità alle previsioni di progetto.
2. Le operazioni sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori, salvo verifica dell'amministrazione comunale. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.
3. È fatto obbligo a scavo eseguito, prima dell'inizio dei lavori di fondazione, richiedere sopralluogo del personale tecnico del Comune per la verifica della quote altimetriche.
4. Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
5. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione. Dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### **Art. 133**

##### **INIZIO E FINE LAVORI**

1. E' fatto obbligo al committente e al direttore lavori dare congiuntamente apposita comunicazione scritta della data di inizio e di fine dei lavori, citando i dati del titolo abilitativo. La comunicazione della ultimazione dei lavori deve avvenire entro giorni quindici dall'evento.

#### **Art. 134**

##### **CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via di dimensione non inferiore a cm. 70x100, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL, e cassa edili dell'impresa esecutrice.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato in conformità alle norme vigenti, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico il titolare deve acquisire la preventiva autorizzazione per l'occupazione del suolo e versare il relativo canone dovuto in conformità al Regolamento COSAP vigente.
6. Gli addetti alla vigilanza che constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i

provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 135**

##### **SCAVI**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

#### **Art. 136**

##### **CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al direttore dei lavori nonché allo Sportello Unico per l'Edilizia, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal d.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 137**

##### **RECINZIONI PROVVISORIE**

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori. Inoltre, devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito con la installazione di specchi stradali in prossimità dei cantieri ed in casi particolari di semafori, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua, il versamento libero di acqua dal cantiere sulla strada, l'alterazione di caditoie e la dispersione di sabbia sulla sede stradale. E' fatto, altresì, obbligo di pulire la sede stradale sporcata dai pneumatici degli automezzi che escono dal cantiere. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.
2. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti. E' fatto divieto di utilizzare lamiera ondulata.
3. All'interno del centro storico, per interventi che riguardino interi edifici o di manutenzione delle facciate, contestualmente al progetto redatto per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere presentato uno stralcio della recinzione tipo di cantiere che si intende realizzare, con indicazione di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare una immagine decorosa nell'ambiente per tutto il periodo dei lavori. Va inoltre assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione sotto il profilo

della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

4. Il titolare del titolo abilitativo, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art. 138**

##### **STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE**

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le impalcature che poggiano ed occupano i marciapiedi pubblici devono consentire il sicuro transito sotto l'impalcato o predisporre marciapiede provvisorio attiguo a quello occupato, realizzato in legname e provvisto di ringhiera.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
3. Non è consentito il deposito libero di materiali fuori dall'area di cantiere, i rifiuti devono essere collocati in speciali cassoni da caricare su automezzi.

#### **Art. 139**

##### **OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DELLE COSTRUZIONI**

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro, l'Amministrazione comunale si riserva, in casi particolari, di far murare porte e finestre a piano terra.
2. In difetto, il Dirigente competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
3. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

#### **Art. 140**

##### **TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni al Comune e agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
3. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare del titolo abilitativo, in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio comunale competente, devono essere rimborsate a cura del titolare suddetto entro 15 giorni dall'invito di pagamento, in difetto, l'Amministrazione comunale procederà in via forzosa.

# **TITOLO X**

## **CERTIFICATO DI AGIBILITA' E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 141**

#### **VERIFICHE E VISITE TECNICHE E SANITARIE**

1. I servizi tecnici e sanitari, in qualsiasi momento, hanno facoltà di compiere visite per accertare la conformità delle opere ai titoli abilitativi e ai relativi allegati ed il rispetto della normativa vigente.

### **Art. 142**

#### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

1. Per la certificazione di agibilità e procedimento per il rilascio si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente, salvo quanto espressamente riportato nel presente Regolamento.
2. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità.
3. Il certificato di agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi che hanno modificato le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.
4. Il certificato di agibilità può essere altresì richiesto nel caso di fabbricati o unità immobiliari legittimamente sprovvisti di titolo abilitativo perché anteriori al 1° settembre 1967 e non oggetto in seguito di interventi che l'avrebbero reso necessario.
5. Nel caso di agibilità riferita a fabbricati esistenti, o porzioni di essi, di cui non è possibile reperire il certificato di collaudo statico, lo stesso può essere sostituito con una dichiarazione di un tecnico abilitato.
6. Il certificato di agibilità non esime l'interessato dal munirsi delle ulteriori autorizzazioni previste per i singoli usi da leggi speciali (autorizzazione all'uso specifico).
7. Il certificato di agibilità non sostituisce le eventuali approvazioni o autorizzazioni previste dalle norme in vigore.
8. E' possibile ottenere l'agibilità di parti di costruzioni solo ed esclusivamente quando l'intervento di ultimazione della restante parte del fabbricato non interferisce in nessun modo con l'utilizzazione stessa della parte oggetto di agibilità e fermo restando le ulteriori condizioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità. In tal caso è necessario presentare apposita dichiarazione da parte della direzione dei lavori.

### **Art. 143**

#### **UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI**

1. La mancata presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
2. Qualora all'atto dell'accertamento dell'infrazione l'edificio o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di agibilità, il dirigente indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione dell'immobile, trascorso infruttuosamente il quale provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
3. Nel caso di edifici pubblici e privati aperti al pubblico l'accertamento che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche può avvenire anche mediante asseverazione da parte di un tecnico abilitato.

#### **Art. 144**

#### **INCONVENIENTI IGIENICI**

1. In ogni momento, qualora si rilevino condizioni di insalubrità, il Dirigente, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente, può ordinare opportuni lavori di modifica o di risanamento, prescrivendo un termine per l'ultimazione dei lavori aggiuntivi o correttivi.

#### **Art. 145**

#### **DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico, il Dirigente, sentito il Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente, può dichiarare inagibile una costruzione o parte di essa a norma dell'art. 222 del TU leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265.
2. E' vietata la concessione in affitto o comunque l'uso di locali dichiarati inagibili.
3. Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute e la incolumità degli occupanti, il Sindaco, su proposta del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL competente o degli uffici tecnici comunali, per quanto di rispettiva competenza, ordinerà lo sgombero della costruzione e ne impedirà l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Art. 146**

#### **MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità e di decoro.
2. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dal Dirigente, previo rilascio, se necessario di titolo abilitativo.
3. Ove i proprietari non provvedano, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste ed eventualmente di procedere in danno dei proprietari stessi.
4. Il Dirigente può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale dei servizi tecnici e sanitari o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

## TITOLO XI

### CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

#### Art. 147

#### VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Ai sensi della legislazione vigente, il Dirigente del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, avvalendosi dei funzionari dei ruoli tecnici dell'Ente e di personale della polizia municipale che abbia maturato una specifica esperienza e conoscenza professionale nel settore.
2. Al fine di effettuare un necessario rafforzamento delle attività di controllo urbanistico edilizio e tenuto conto dell'esigenza di ottimizzare al massimo il coordinamento unitario delle predette attività, lasciando inalterate le peculiarità dei diversi soggetti titolati ad assicurare le delicate funzioni di vigilanza, in coerenza con quanto previsto dal *“Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei Servizi”* nonché fatto salvo quanto stabilito dall'art. 4, co. 2°, legge 7 marzo 1986, n. 65 ed in linea con quanto riportato dalla Legge Regionale 8 marzo 1988, n. 8, è istituito il **“Nucleo Intersettoriale di polizia edilizia”** il quale opererà in regime di collaborazione funzionale con il Dirigente dell'U.D. “Edilizia e Territorio” e da quest'ultimo dipenderà in termini di logistica, collocazione degli Uffici, aggiornamento professionale di tipo specialistico e gestione amministrativa in termini di organizzazione del lavoro e dei servizi, dei turni e degli orari di lavoro, dei congedi, delle assenze e/o permessi, della rilevazione presenze, delle valutazioni individuali finalizzate ai riconoscimenti di produttività e riguardo ad eventuali stanziamenti di budget per il lavoro straordinario.
3. Il personale di polizia municipale una volta individuato, di comune accordo tra i Dirigenti dell'U.D. “Edilizia e Territorio” e l'U.D. “Polizia Municipale”, ed applicato presso il **“Nucleo Intersettoriale di polizia edilizia”** sarà destinato a garantire prioritariamente l'indispensabile specificità, continuità e qualità del servizio di vigilanza e controllo urbanistico ed edilizio e pertanto solo in caso di particolari esigenze direttamente connesse a gravi eventi calamitosi, ovvero a situazioni di pericolo per l'ordine e la sicurezza pubblica, potrà essere utilizzato, temporaneamente, per compiti diversi.
4. Allo stesso personale di polizia municipale appartenente al citato **“Nucleo Intersettoriale di polizia edilizia”** dovrà essere garantita la totale e completa autonomia rispetto alla propria attività di Polizia Giudiziaria.
5. Gli addetti alla vigilanza del territorio organizzano le forme di controllo ritenute più efficienti e hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo e di verifica ritenuta necessaria. Le eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.
6. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni volta si presentino per le ispezioni dei lavori. I funzionari, peraltro, possono accedere privi di atti autorizzativi anche in proprietà private nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni tali da far supporre la realizzazione di opere abusive, o situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità.
7. L'Amministrazione comunale notifica, solidalmente a tutti i responsabili, l'ammontare delle spese sostenute per l'accertamento delle opere edilizie abusive e, successivamente, per lo specifico procedimento sanzionatorio attivato (acquisizione gratuita al patrimonio comunale, demolizione in danno, valutazione di pregiudizio della parte eseguita in conformità, calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile) ed ingiunge ai medesimi di rimborsare le stesse entro sessanta giorni dalla notifica; ove tale termine decorra

inutilmente dette spese sono rimosse secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente.

8. Ove il rispetto e l'applicazione del presente regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere esterne di decoro e di facciata, l'Autorità comunale ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura degli interventi o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività possono essere eseguite dall'Amministrazione a spese del contravventore.
9. In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità, non costituendo pertanto abuso edilizio, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari al 2% e comunque non oltre cm 20 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm 5 in valore assoluto anche per entità inferiori scaturenti dall'applicazione di detta percentuale. Dette tolleranze non sono ammesse nel caso di interventi su edifici soggetti a vincoli inderogabili fissati dalla normativa vigente in materia. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini stradali prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.

#### **Art. 148**

##### **CONTRAVVENZIONE AD ALCUNE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI**

1. Non costituiscono reato e sono soggette, a norma dell'art. 16, ultimo comma, della legge 24 novembre 1981 n. 689, alla sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro le violazioni delle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito:

1. inizio dei lavori senza la previa comunicazione scritta	Euro 500
2. comunicazione scritta dell'inizio dei lavori in modo non conforme al disposto regolamentare	Euro 100
3. recinzioni provvisorie e/o ponti di servizio eseguiti in modo non conforme al disposto regolamentare	Euro 100
4. recinzioni provvisorie e/o ponti di servizio non eseguiti	Euro 300
5. strutture provvisorie eseguite in modo non conforme al disposto regolamentare	Euro 100
6. cartello indicatore non esposto all'ingresso del cantiere	Euro 500
7. cartello indicatore non conforme al disposto regolamentare	Euro 100
8. mancata conservazione in cantiere di copia del progetto approvato	Euro 500
9. inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di disciplina del cantiere	Euro 100
10. inosservanza nella richiesta dei punti fissi o della verifica planoaltimetrica della nuova costruzione	Euro 100
11. intempestività nella richiesta dei punti fissi o della verifica planialtimetrica della nuova costruzione	Euro 300
12. mancata adozione delle cautele prescritte nel corso dei lavori di scavo, di demolizione e di trasporto alla pubblica discarica dei materiali di risulta	Euro 300
13. mancata comunicazione di fine dei lavori	Euro 500
14. incompleta comunicazione di fine lavori	Euro 100
15. mancata presentazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori	Euro 100
16. incompleta presentazione del certificato di regolare	

esecuzione dei lavori	Euro 300
17. inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di mantenimento in modo decoroso delle sistemazioni a verde attorno agli edifici o delle parti esterne degli edifici	Euro 300
18. tinteggiatura di prospetti in modo difforme dal disposto regolamentare	Euro 100
19. decorazione di prospetti in modo difforme dal disposto regolamentare	Euro 100
20. modificazione dei ponti di uniforme architettura in modo difforme dal disposto regolamentare	Euro 300
21. impiego di materiali di copertura in modo difforme dal disposto regolamentare;	Euro 100
22. antenne radio-televisive non conformi al disposto regolamentare	Euro 300
23. serramenti non conformi al disposto regolamentare	Euro 100
24. coloritura di serramenti esterni in modo difforme dal disposto regolamentare	Euro 300
25. cornici e decorazioni fisse dei portoni, atri e negozi non conformi al disposto regolamentare	Euro 300
26. pensiline, poggiali, cornicioni non conformi al disposto regolamentare	Euro 300
27. mancata eliminazione di iscrizioni ed imbrattamenti sui prospetti	Euro 100
28. inosservanza delle prescrizioni regolamentari in materia di interventi sulle parti esterne degli edifici esistenti	Euro 300

2. Gli interventi ricompresi nel Tessuto del Centro Storico sono soggetti al 100% della sanzione, in altri casi la sanzione è del 70%.

#### **Art. 149**

##### **CONTRAVVENZIONI A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

1. L'inosservanza alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia, sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

#### **Art. 150**

##### **SANZIONI PENALI**

1. Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dal titolo abilitativo, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del titolo abilitativo o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

**Art. 151**

**DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI**

1. E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di titolo abilitativo.

## **TITOLO XII**

### **REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE**

#### **Art. 152**

##### **OGGETTO**

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Titolo disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente Titolo si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.
3. Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private ad uso pubblico, sono comunque soggette alle norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico. La Unità di Direzione competente al rilascio dell'atto abilitativo deve assumere parere preventivo dalle Unità di Direzione interessate dalla realizzazione anche attraverso l'indizione di conferenze di servizio interne all'amministrazione. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni e per le costruzioni ad uso di cantiere e di servizio.
4. Il parere non è, altresì, necessario per le costruzioni precarie da eseguirsi nei campi sosta destinati alle popolazioni nomadi, per periodi anche superiori a 60 giorni e, comunque, sino a dodici mesi.

#### **Art. 153**

##### **COSTRUZIONI TEMPORANEE - NOZIONE**

1. Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo, etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

#### **Art. 154**

##### **ATTI ABILITANTI ALLA REALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI TEMPORANEE**

1. Le costruzioni temporanee sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.
2. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.
3. I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono di sessanta giorni.

#### **Art. 155**

##### **AMBITO TEMPORALE DELLE AUTORIZZAZIONI**

1. Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 156 e le costruzioni a servizio di pubblici esercizi di cui all'art. 157.
2. Qualora la struttura temporanea sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, l'autorizzazione può avere durata pluriennale e comunque non superiore ai cinque anni, in tal caso la polizza fidejussoria di cui all'articolo 161, deve avere la stessa validità temporale.
3. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa pristino delle aree.
4. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima

della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

#### **Art. 156**

##### **COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO CANTIERE E DI SERVIZIO**

1. L'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori, ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata a solo possesso di titolo abilitativo ed è consentita per il periodo di validità di tali atti, previa comunicazione, con allegati opportuni elaborati grafici e relazione redatti da tecnico abilitato.
2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano alcun titolo, è altresì consentita per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione all'Unità di Direzione competente della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione, nonché opportuni elaborati grafici e relazione redatti da tecnico abilitato.

#### **Art. 157**

##### **COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI**

1. E' consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi per un periodo massimo di sei mesi. Per periodi superiori e non oltre quattro anni, l'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta (inerente la sola validità temporale), in tal caso l'autorizzazione può essere rinnovata (per lo stesso periodo autorizzato) qualora non venga disposta la rimozione per motivazioni di interesse pubblico, previa valutazione dirigenziale.
2. Non rientrano in detta procedura l'installazione di strutture non ancorate al suolo, quali tavolini, ombrelloni gazebo e/o similari.

#### **Art. 158**

##### **COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI MANIFESTAZIONI**

1. Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.
2. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

#### **Art. 159**

##### **SERRE STAGIONALI**

1. Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte, esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.
2. Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc.10 e con altezza massima in colmo inferiore a ml 2,00, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.

**Art. 160**  
**DISTANZE**

1. Le costruzioni temporanee debbono essere installate a non meno di ml 1,50 dal confine di proprietà: in difetto, deve essere acquisito il consenso del confinante.

**Art. 161**  
**DOCUMENTAZIONE E GARANZIE**

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:
  - a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
  - b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
  - c) rappresentazione grafica del manufatto;
  - d) documentazione fotografica dei luoghi;
  - e) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
  - f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
  - g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
  - h) polizza fidejussoria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett. f). Lo svincolo della fideiussione avverrà, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi.

**Art. 162**  
**UTILIZZAZIONE DELLE STRUTTURE TEMPORANEE**

1. L'utilizzazione delle strutture temporanee è subordinata alla comunicazione dell'avvenuta installazione nei termini fissati dal titolo autorizzativo, nonché al rilascio da parte di un tecnico abilitato, di un certificato di collaudo finale.
2. Il termine di validità dell'autorizzazione decorre comunque dalla data di ultimazione dei lavori fissata dal titolo autorizzativo.

**Art. 163**  
**SANZIONI**

1. Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione si applica la sanzione amministrativa di euro 1.000,00.
2. Nel caso di utilizzazione della struttura installata, senza la preventiva comunicazione della data di ultimazione lavori e il rilascio del certificato di collaudo da parte di un tecnico abilitato, si applica la sanzione amministrativa di euro 500,00, fermo restanti le ulteriori sanzioni e procedure per casi specifici.
3. Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio del Titolo IV del d.P.R. n. 380/2001. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, si azionerà la fideiussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

## **TITOLO XIII**

### **DISPOSIZIONI VARIE**

#### **Art. 164**

##### **APPOSIZIONE DI INDICATORI E ALTRI APPARECCHI**

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
  - a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - b) i cartelli per segnalazioni stradali;
  - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
  - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
  - g) gli orologi elettrici;
  - h) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - i) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - j) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi (farmacia, ambulatorio, ecc. );
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma 1 del presente articolo, deve darne avviso all'Ente interessato, che prescrive nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
6. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.
7. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

#### **Art. 165**

##### **CHIUSURA DI AREE INEDIFICATE**

1. Il Dirigente può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate di fronte a spazi pubblici siano chiuse con cancellate, recinzioni e simili, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a ml 2,50 e non superiore a ml 3,00 e aspetto decoroso.
2. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

#### **Art. 166**

##### **SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI**

1. La superficie occupata dalle nuove costruzioni non deve essere superiore al 70% dell'area del lotto di pertinenza in modo da assicurare chela superficie filtrante non sia inferiore al 30% del lotto stesso. Nell'ambito degli strumenti di pianificazione esecutiva, il predetto

- rapporto si applica in quanto compatibile con gli interventi previsti nell'ambito degli strumenti stessi.
2. La superficie filtrante di cui al precedente comma, è inedificabile anche nel sottosuolo; deve pertanto essere sistemata a verde e utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.
  3. Nelle nuove costruzioni destinate ad usi misti con presenza di attività produttiva, la superficie filtrante di pertinenza dell'industria, può essere realizzata anche mediante pavimentazione filtrante;
  4. Gli eventuali parcheggi in superficie, ivi comprese le rampe di accesso e gli spazi di manovra, nonché le attrezzature per l'infanzia, devono essere contenuti nell'ambito della superficie occupata.

#### **Art. 167**

#### **ACCESSO DI VEICOLI DALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
2. E' concessa, a spese dell'edificante, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso di veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
  - a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml 4,50 e superiore a ml 6,50;
  - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a ml 10, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
  - c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a ml 2 e la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a ml 1;
3. L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere opportunamente segnalato ed assicurato tramite:
  - a) rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, non superiore al 20% se rettilinee, negli altri casi non superiore al 15%, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
  - b) tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno ml 4,50 per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.
4. Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti di piani di collegamento devono essere protetti da opportuni ripari verticali, ad una altezza pari a cm 90.

#### **Art. 168**

#### **STRADE E VIALI PRIVATI**

1. L'apertura al transito delle strade private non è consentita prima dell'accertamento da parte del competente Servizio della esecuzione in conformità al progetto approvato.
2. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca gli oneri a carico del proprietario, fissando nel contempo adeguate garanzie finanziarie atte ad assicurare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.
3. I viali privati di accesso devono essere muniti di cancello arretrato di almeno ml 3,00 dal limite della carreggiata e di idonea segnaletica, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.
4. Le strade e i viali privati devono adottarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

## **Art. 169**

### **SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere realizzati e mantenuti con caratteristiche di buona percorribilità pedonale, dotati, ove possibile, di aree di sosta e riposo privi di barriere architettoniche e di ostacoli, pavimentati con materiali atti a favorire il deflusso delle acque, durevoli e non polverosi.
2. Tali spazi, qualora non risultino norme specifiche e non siano soggetti alle norme del codice della strada, devono comunque essere dotati di:
  - impianto di illuminazione;
  - parapetti o ringhiere di altezza ml 1.10, di idonea robustezza, qualora prospettino su salti di quota superiori a cm 40;
  - idranti antincendio in proporzione alle dimensioni degli spazi pubblici;
  - cancellate e recinzioni qualora ne sia prevista l'interdizione in orari prestabiliti;
  - fontanella e servizio igienico ove si tratti di parchi, giardini e simili.
3. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo su entrambi i lati, idoneamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe devono essere rettilinee e prive di restringimenti, con alzate e pedate di dimensioni costanti.
4. Arredi e recinzioni devono essere realizzati in materiali robusti, privi di sporgenze, elementi acuminati e simili.
5. Qualora, negli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione di spazi pubblici soggetti a norme di tutela o conservazione, o qualora sussistano oggettivi impedimenti in luogo della completa eliminazione delle barriere architettoniche deve essere assicurato un valido percorso alternativo, e ne deve essere realizzato l'adeguamento, contestualmente all'intervento di cui sopra.
6. L'apertura al pubblico di nuovi spazi, parchi, giardini, zone giorno, percorsi pedonali, è soggetta a preventivo collaudo.

## **TITOLO XIV**

### **DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI**

#### **Art. 170**

##### **DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI**

1. Dell'avvenuto rilascio dei titoli abilitativi viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio e mediante sistemi informatici.
2. La presa visione e l'estrazione di copie dei titoli abilitativi è regolamentata dalla normativa nazionale vigente.
3. I titoli abilitativi sono messi a disposizione nei termini di legge e comunque compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici. In tal caso sarà applicato un corrispettivo per le spese di ricerca.
4. Qualora il fascicolo non risulti reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 171**

##### **DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA**

1. La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento di ricerche.

## **TITOLO XV**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 172**

##### **ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI**

1. Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, devono, in caso di interventi di Trasformazione, adeguarsi alle norme stesse, ove si interviene.

#### **Art. 173**

##### **LIMITAZIONI**

1. Le disposizioni di cui agli articoli 63, 64 e 66 sono applicabili per le opere eseguite alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (17 marzo 2008).
2. Per le opere eseguite successivamente a tale data i predetti articoli sono da intendersi disapplicati.

#### **Art. 174**

##### **NORME ABROGATE**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

#### **Art. 175**

##### **ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione da parte del consiglio comunale e dopo l'avvenuta pubblicazione per dieci giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.
2. Entro sei mesi dalla entrata in vigore del presente R.E. l'Amministrazione Comunale deve aggiornare la base aereofotogrammetrica da aggiornarsi, successivamente, a cadenza annuale.

## APPENDICE

### CRITERI DI VERIFICA DEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DAL D.M. 1444/68 ALL'ART. 9 PUNTO 2) IN MERITO ALLE DISTANZE TRA EDIFICI CON PARETI FINESTRATE.

Il Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'art. 9, "Limiti di distanza tra i fabbricati", al punto 2) recita: *Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*

La verifica del rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi dell'art. 9, punto 2), del D.M. 1444/1968 deve essere effettuata dal tecnico progettista al momento della redazione del progetto ed asseverata nella Dichiarazione di conformità ad esso allegata.

I criteri ai quali fare riferimento sono i seguenti:

verifica dei corpi di fabbrica esistenti sui lotti limitrofi a quello oggetto di intervento in termini di:

- distanza dai confini;
- numero di piani fuori terra;
- altezza totale;
- presenza di pareti finestrate.

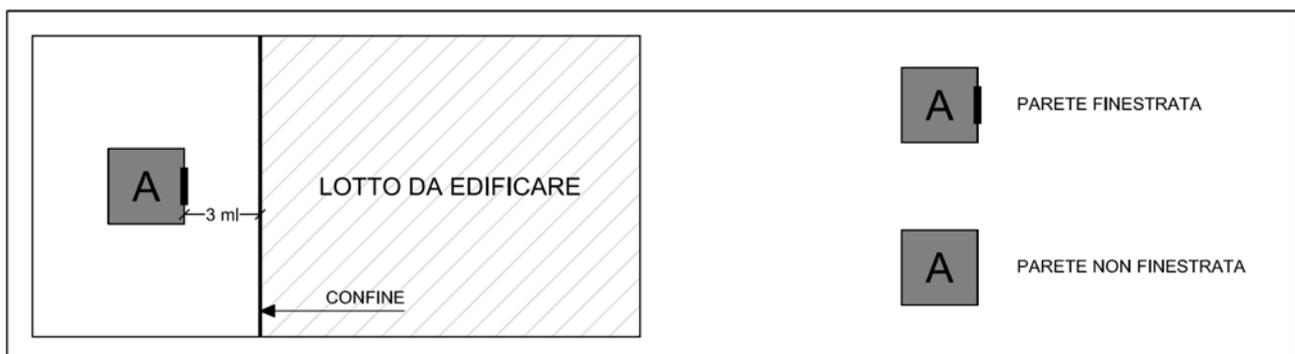
Le pareti dotate di luci sono considerate non finestrate. Al piano terra di edifici che non sorgono sul confine si considerano luci le aperture che partono dalla quota + 200 cm dal pavimento dei locali interni.

Sono esclusi dalla verifica i manufatti di altezza massima inferiore a 1,5 ml e i vani tecnici.

Si individuano due tipologie ricorrenti:

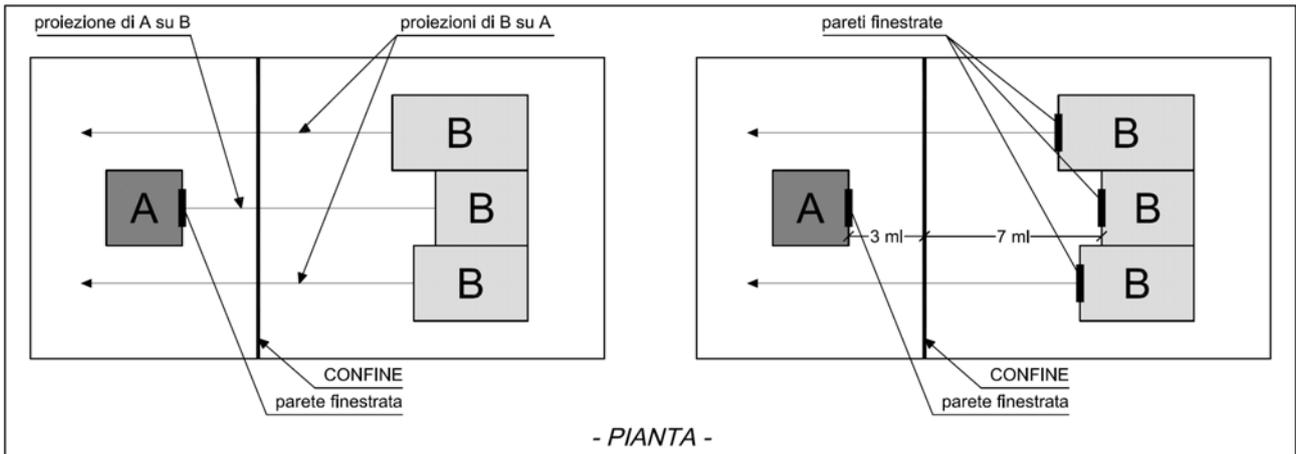
- Edificio esistente a distanza dal confine inferiore a 5 ml e nuovo edificio da realizzare sul lotto limitrofo;
- Edifici esistenti a distanza inferiore di 10 ml su due lotti limitrofi.

#### Tipologia a)

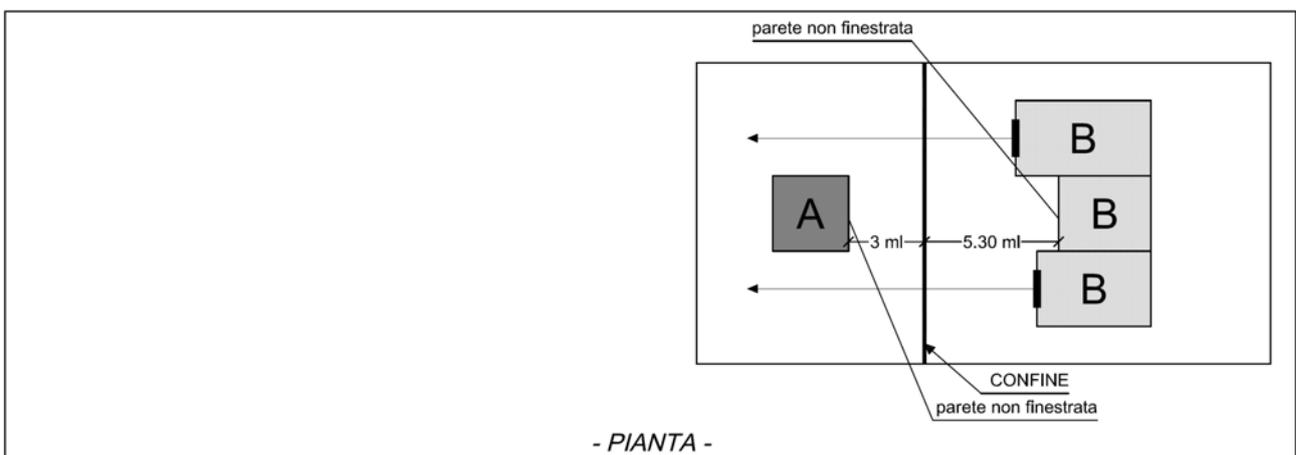
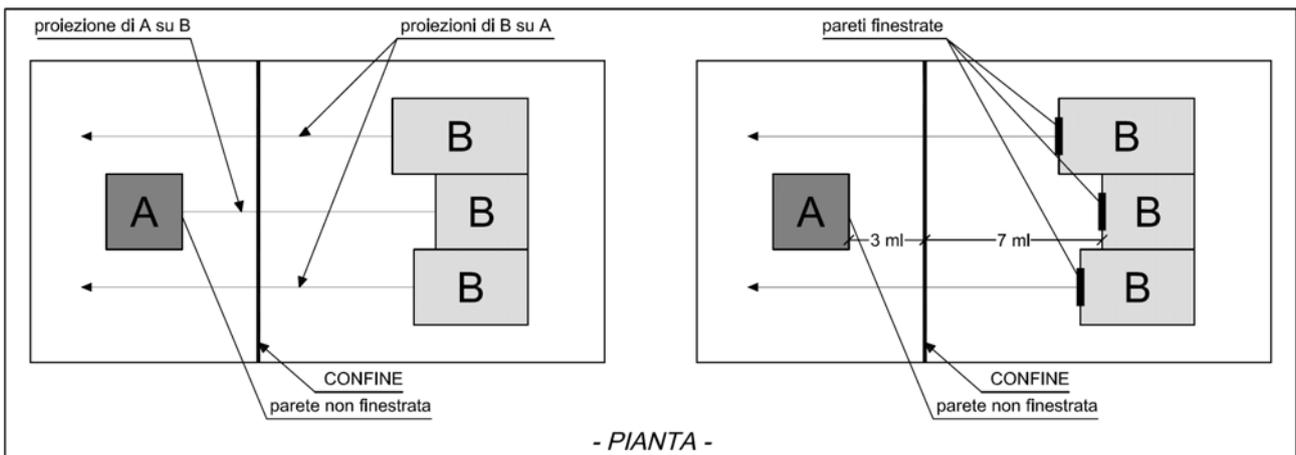


Il nuovo edificio (B) dovrà distare 10 ml dalle pareti finestrate di quello esistente (A) che è posto a meno di 5 ml dal confine, effettuando la reciproca proiezione delle pareti finestrate.

CASO 1°) Edificio esistente A con parete finestrata, nuovo edificio B da realizzare.  
 La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare sempre 10 ml, che sia finestrata o meno.  
 Le restanti pareti rispettano solo la distanza dal confine DI, che siano finestrata o no.

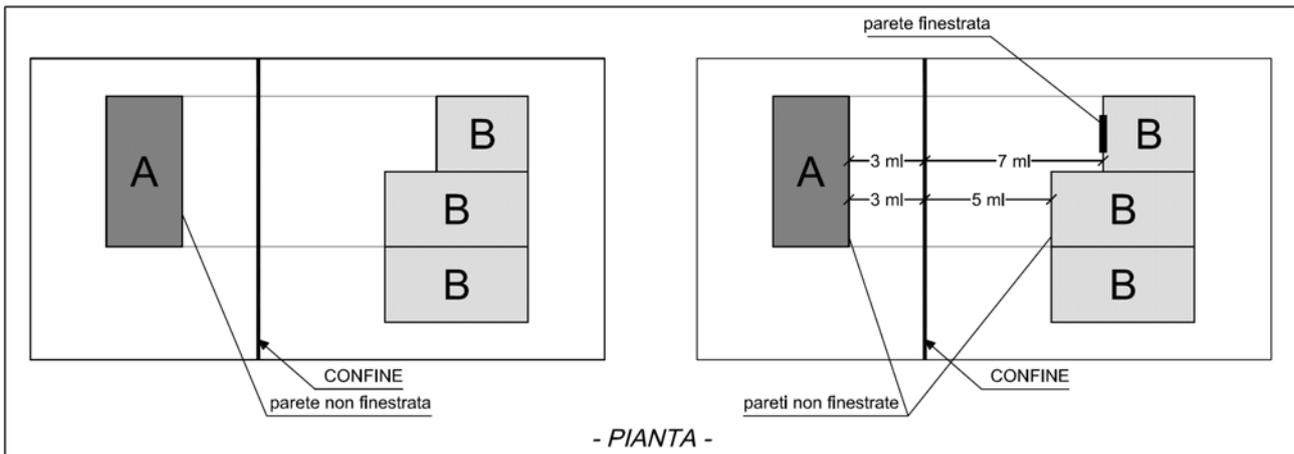


CASO 2°) Edificio esistente A con parete non finestrata, nuovo edificio B da realizzare.  
 La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare 10 ml se si vuole realizzare finestrata,  
 rispettare solo la distanza dal confine se si vuole realizzare non finestrata.

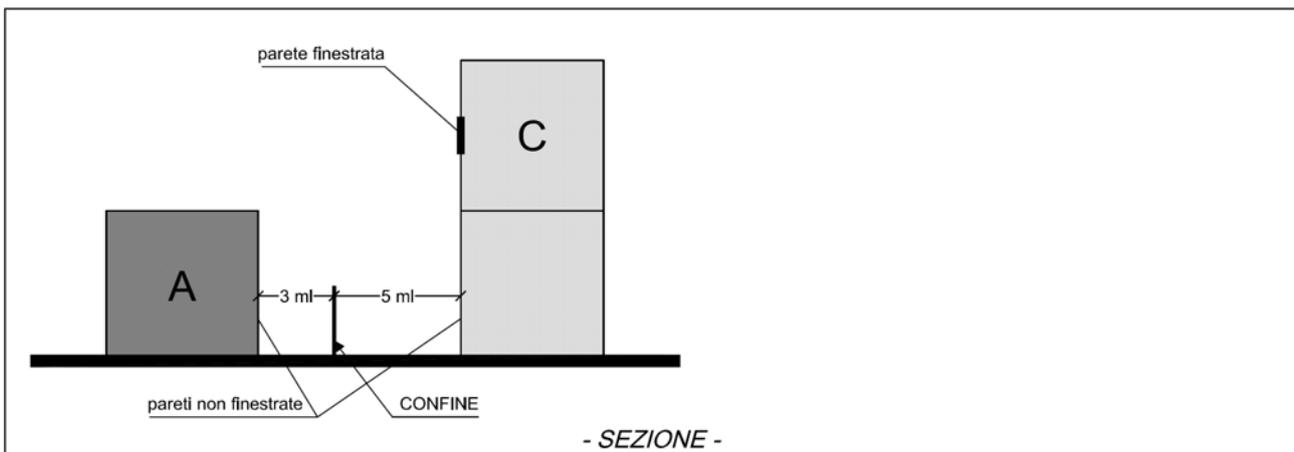


N. B.: la parete di B non finestrata corrispondente ad A non dovrà costituire un'unica parete con le altre finestrate (per non trovarsi nel caso in cui la nuova parete finestrata di B si trovi a distanza inferiore di 10 ml dalla parete non finestrata di A). Si ritiene che lo sfalsamento tra le pareti debba essere almeno dello spessore del muro perimetrale, ovvero almeno di 30 cm e corrispondere ad almeno un vano interno.

CASO 3°) Edificio esistente A con parete non finestrata, nuovo edificio B da realizzare.  
 La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare 10 ml se si vuole realizzare finestrata, rispettare solo la distanza dal confine se si vuole realizzare non finestrata..



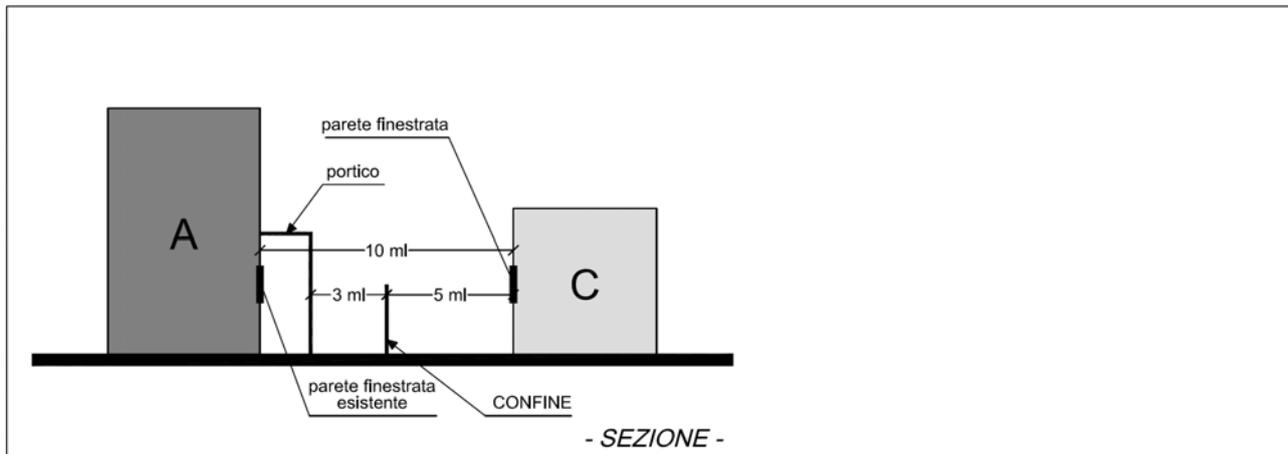
CASO 4°) Edificio esistente A con parete non finestrata al piano terra. Posso realizzare un nuovo edificio C con parete finestrata o non finestrata al livello del primo piano, verificando solo la distanza dal confine.



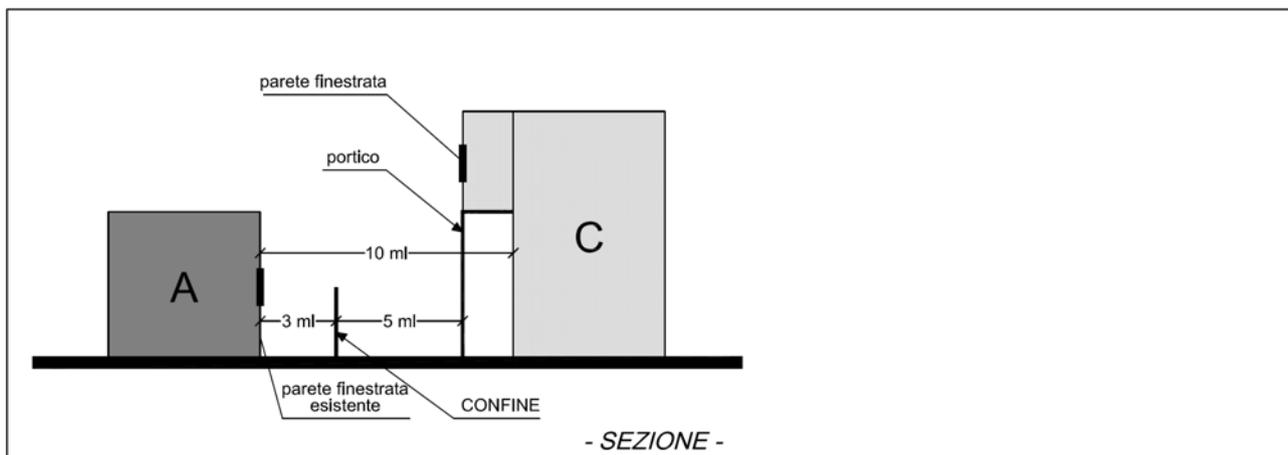
In presenza di portici, la parete alla quale fare riferimento è quella interna al portico, ovvero un portico aperto non costituisce parete.

CASO 5°) Edificio esistente A con portico e parete interna finestrata. Posso realizzare un nuovo edificio C con parete finestrata o non finestrata al livello del piano terra, a 10 ml dalla parete interna al portico.

Se la parete interna di A è non finestrata posso realizzare C con parete non finestrata a distanza inferiore ai 10 ml, che rispetti solo la distanza dal confine.



CASO 6°) Edificio esistente A di un solo piano con parete finestrata. Posso realizzare un nuovo edificio C che a piano terra ha un portico e parete interna (finestrata o non finestrata) che dista 10 ml da quella esistente, mentre al primo piano ha una parete (finestrata o non finestrata) che rispetta solo la distanza dal confine.

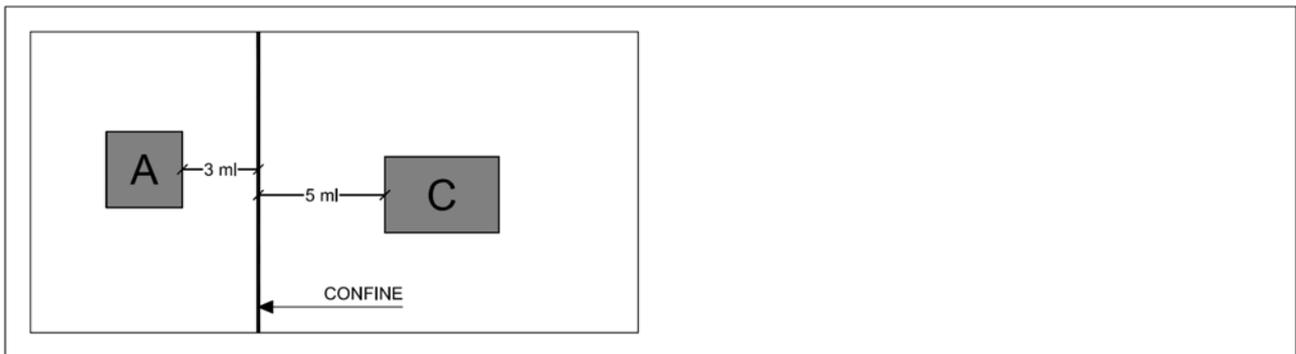


**Tipologia b)**

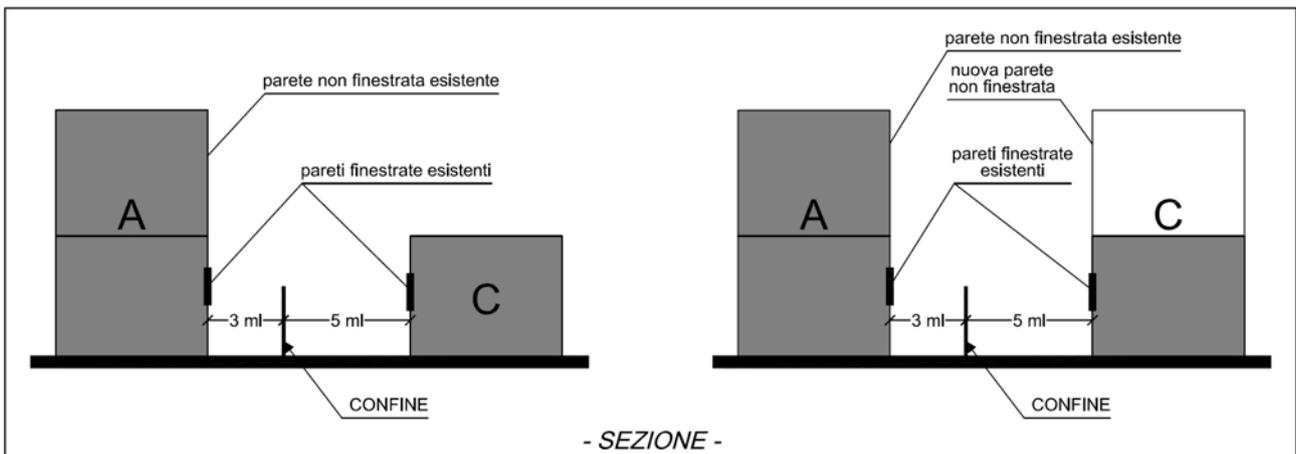
Quando i due edifici sono esistenti e distano meno di 10 ml, si deve procedere alla verifica delle pareti finestate per livello di piano.

Quando il livello di piano è interessato da una copertura, se la parete si fronteggia con una falda inclinata non si procede a verifica, se invece fronteggia un timpano si verifica se il timpano costituisce parete finestrata o parete non finestrata.

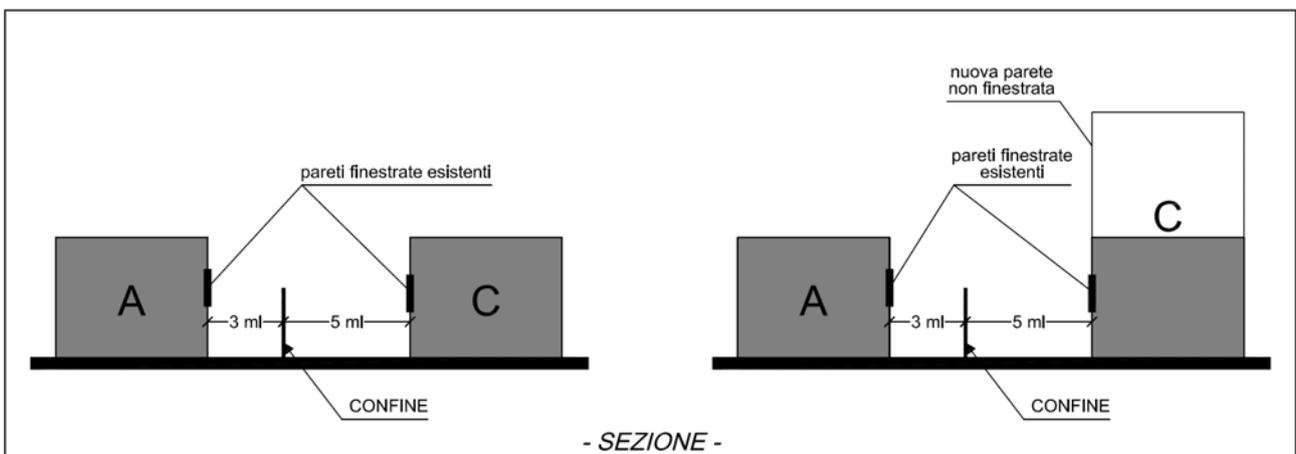
Nel caso di rifacimento della copertura con sopraelevazione delle pareti perimetrali si procede alla verifica della distanza anche per queste ultime.  
Vediamo alcuni casi.



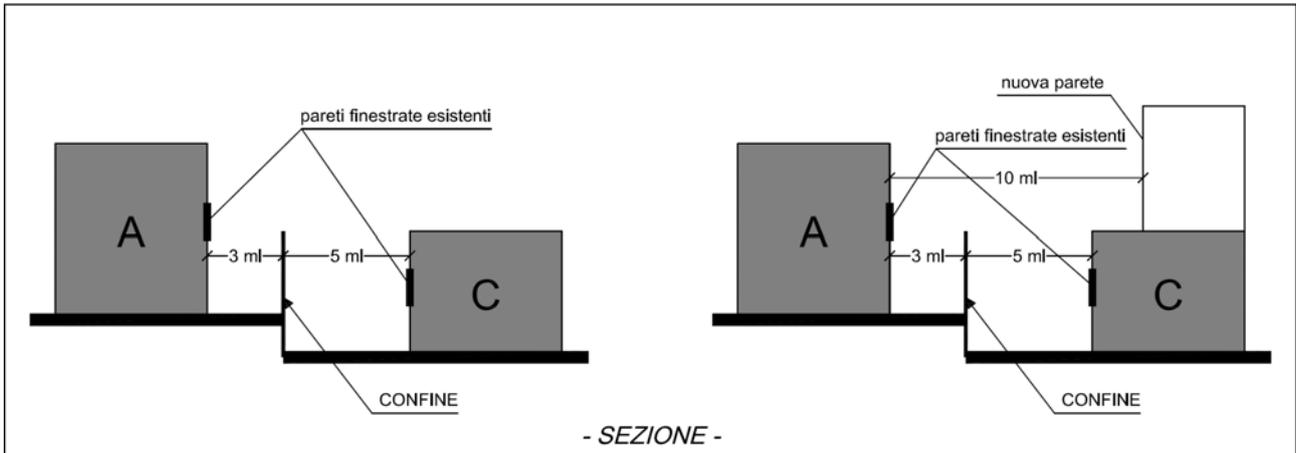
CASO 7°) Edificio esistente A con parete al primo piano non finestrata, distante meno di 10 ml dall'edificio C esistente. Posso sopraelevare C con parete non finestrata.



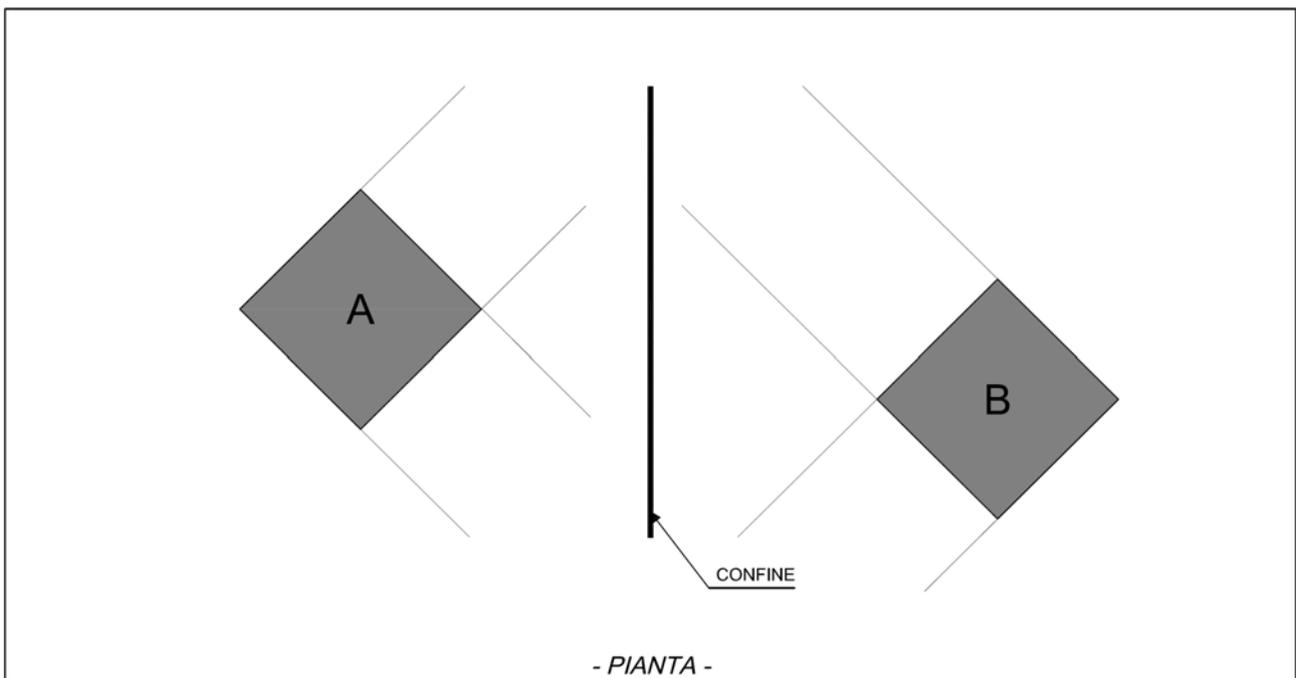
CASO 8°) Edifici esistenti A e C con pareti al piano terra finestate, distanti meno di 10 ml. Posso sopraelevare C con parete (finestrata o non finestrata), che rispetta solo la distanza dal confine.



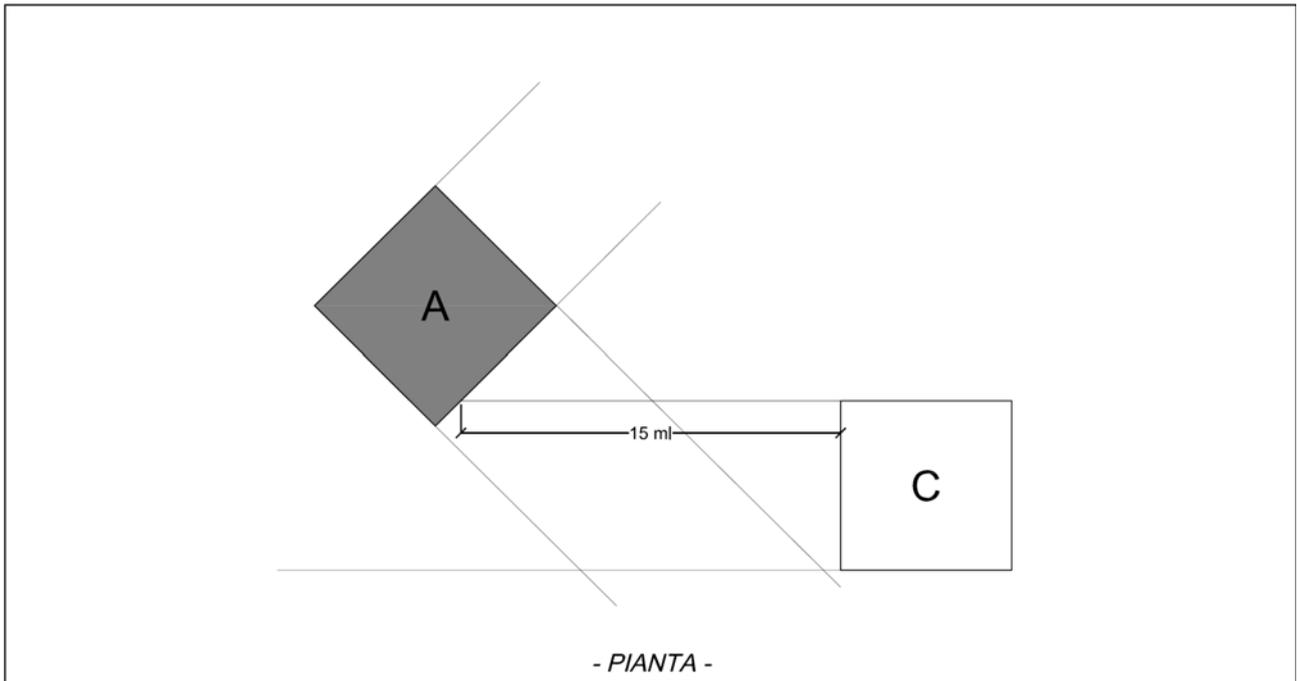
CASO 9°) Edifici esistenti A e C con pareti al piano terra a livelli diversi, distanti meno di 10 ml. Se A ha una parete finestrata, posso sopraelevare C con parete finestrata o non finestrata a 10 ml da A, se A ha un parete non finestrata, posso sopraelevare C con parete non finestrata rispettando la distanza dal confine.



CASO 10°) Edifici obliqui rispetto al confine. Si procede alla verifica in base alle proiezioni delle pareti.



CASO 11°) Edificio esistente A obliquo rispetto al confine con parete finestrata. Per realizzare un nuovo edificio C si procede alla verifica in base alle proiezioni delle pareti.



**N.B.:**  
**LE PRESENTI VERIFICHE SI APPLICANO ANCHE PER EDIFICI CHE SORGONO SUL MEDESIMO LOTTO.**

## TITOLO I \_ DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	<i>CAPO I IL REGOLAMENTO EDILIZIO</i> OGGETTO	3
<b>TITOLO II _ CATEGORIE E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>		
<i>CAPO I CATEGORIE URBANISTICO-EDILIZIE</i>		
Art. 2	CATEGORIE D'INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIE	4
Art. 3	RELAZIONE TRA CATEGORIE DI INTERVENTO E INTERVENTI EDILIZI	4
<i>CAPO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</i>		
Art. 4	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	4
Art. 5	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	5
Art. 6	INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	5
Art. 7	INTERVENTI DI RESTAURO	6
Art. 8	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	6
Art. 9	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	6
Art. 10	INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	7
Art. 11	INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO	7
Art. 12	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	7
Art. 13	INTERVENTI FINALIZZATI AL RIPRISTINO AMBIENTALE	7
Art. 14	INTERVENTI FINALIZZATI ALLA VALORIZZAZIONE AMBIENTALE	7
Art. 15	PERTINENZE	7
Art. 16	PERTINENZE SU FONDI NUDI	8
Art. 17	RELAZIONE TRA CATEGORIE DI INTERVENTO, INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI	8
<b>TITOLO III _ DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI, INDICI E DISTANZE</b>		
<i>CAPO I PARAMETRI E DEFINIZIONI</i>		
Art. 18	SUPERFICIE UTILE LORDA	10
Art. 19	VOLUME	10
Art. 20	NUMERO DEI PIANI	11
Art. 21	ALTEZZA DELLE FRONTI DEI FABBRICATI	11
Art. 22	ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO	11
Art. 23	ALTEZZA MASSIMA INTERPIANO	12
Art. 24	ALTEZZA MINIMA INTERPIANO	12
Art. 25	ALTEZZA MINIMA NETTA INTERNA	12
Art. 26	SAGOMA DELL'EDIFICIO	12
Art. 27	PIANO DI UN EDIFICIO	12
Art. 28	POSIZIONE DEL PIANO RISPETTO AL TERRENO	13
Art. 29	PIANO FUORI TERRA E PIANO TERRA	13
Art. 30	PIANO SEMINTERRATO	13
Art. 31	PIANO INTERRATO	13
Art. 32	PIANO AMMEZZATO	13
Art. 33	PIANO SOTTOTETTO	13
Art. 34	FABBRICATO O EDIFICIO	14
Art. 35	AMPLIAMENTO	14
Art. 36	ABITAZIONE, VANO, STANZA E VANI ACCESSORI	14
Art. 37	SOPPALCO	14
<i>CAPO II INDICI</i>		
Art. 38	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	15
Art. 39	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	15
Art. 40	INDICE DI COPERTURA	15
<i>CAPO III DISTANZE</i>		
Art. 41	DISTANZE GENERALITA'	15
Art. 42	DISTANZE DAI CONFINI	15
Art. 43	DISTANZE TRA FABBRICATI	16
Art. 44	DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA IN GENERE E DALLE STRADE	16
Art. 45	DEROGA ALLE DISTANZE	17

## **TITOLO IV \_ REGIMI D'USO E PARCHEGGI**

Art. 46	REGIMI D'USO	19
Art. 47	PARCHEGGI	19

## **TITOLO V \_ TITOLI ABILITATIVI**

### *CAPO I \_ DISPOSIZIONI GENERALI*

Art. 48	TITOLI	22
Art. 49	INTERVENTI URGENTI	22
Art. 50	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	22
Art. 51	INTERVENTI SOGGETTI A PROCEDURE PARTICOLARI	22
Art. 52	IL PERMESSO DI COSTRUIRE	23
Art. 53	LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	24
Art. 54	VARIAZIONI A TITOLI ABILITATIVI	24
Art. 55	DOMANDA DI TITOLO ABILITATIVO SOGGETTI LEGITTIMATI	24
Art. 56	DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI TITOLO ABILITATIVO	25
Art. 57	DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER INTERVENTI DI RIPRISTINO AMBIENTALE	25
Art. 58	DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	26
Art. 59	RILASCIO DEL TITOLO AUTORIZZATIVO	26
Art. 60	TITOLO ABILITATIVO RESPONSABILITA'	26
Art. 61	DEROGHE	27

### *CAPO II ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED ALTRE FORME DI SANATORIA*

Art. 62	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	27
Art. 63	OPERE NON SANABILI	27
Art. 64	SANATORIE CON OPERE DI COMPLETAMENTO	28
Art. 65	OPERE PER LE QUALI NON NECESSITA ISTANZA DI SANATORIA	28
Art. 66	CONDONI	28

## **TITOLO VI \_ NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

### *CAPO I \_ OBIETTIVI E PRINCIPI GENERALI*

Art. 67	DISPOSIZIONI GENERALI E OBIETTIVI	30
Art. 68	FONTI ENERGETICHE	30
Art. 69	MODALITA' DI PROGETTAZIONE	30
Art. 70	USO RAZIONALE DELL'ACQUA	31

### *CAPO II \_ NORME PROCEDURALI*

Art. 71	EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI	31
Art. 72	MISURE DI SOSTEGNO	31
Art. 73	MODALITA' APPLICATIVE	32
Art. 74	ARCHIVIO DEGLI INTERVENTI	33
Art. 75	MECCANISMI DI VALUTAZIONE E CONTROLLO	33
Art. 76	CERTIFICAZIONE E TARGA ENERGETICA	34

### *CAPO III \_ ARMONIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI*

Art. 77	INSERIMENTO DELLE STRUTTURE IMPIANTISTICHE NELL'EDIFICIO	35
---------	--	----

### *CAPO IV \_ CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO*

Art. 78	ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	36
Art. 79	ILLUMINAZIONE NATURALE	36
Art. 80	PROTEZIONE DAL SOLE	36
Art. 81	ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI	37
Art. 82	PREDISPOSIZIONI	38
Art. 83	PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI	38
Art. 84	MATERIALI ECOSOSTENIBILI	38
Art. 85	ISOLAMENTO ACUSTICO	39
Art. 86	INVOLUCRO VEGETALE	39
Art. 87	SISTEMI SOLARI PASSIVI	39
Art. 88	GAS RADON	40

**CAPO V IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA  
SANITARIA**

Art. 89	IMPIANTI GEOTERMICI E SOLARI TERMICI	40
Art. 90	COMBUSTIBILE	40
Art. 91	SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO	41
Art. 92	IMPIANTI CENTRALIZZATI E CONTABILIZZAZIONE	41
Art. 93	REGOLAZIONE DELLA TEMPERATURA	41
Art. 94	SISTEMI TERMICI A BASSA TEMPERATURA	41
	<b>CAPO VI _ IMPIANTI ELETTRICI</b>	
Art. 95	EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE	42
Art. 96	INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO	42
Art. 97	IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI	42
	<b>CAPO VII _ IMPIANTI IDRICI</b>	
Art. 98	CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE	43
Art. 99	RICICLO DELLE ACQUE	43
Art. 100	ACQUE PIOVANE	43
Art. 101	RIDUZIONE DEI CONSUMI	44

**TITOLO VII \_NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO**

Art. 102	TIPI E REQUISITI DELLE ABITAZIONI	45
Art. 103	SUPERFICIE DI PAVIMENTO	45
Art. 104	ILLUMINAZIONE	46
Art. 105	VENTILAZIONE	46
Art. 106	PROTEZIONE DALL'UMIDITA' ESTERNA	47
Art. 107	PROTEZIONE DELLA CONDENSA DEI VAPORI	47
Art. 108	COIBENZA ACUSTICA	48
Art. 109	ISOLAMENTO TERMICO	48
Art. 110	SICUREZZA	48
Art. 111	FRUIBILITA'	49
Art. 112	MANUTENZIONE	49
Art. 113	LOCALI PER SERVIZI IGIENICI	49
Art. 114	VANI SCALA	50
Art. 115	ATRI D'INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE	51
Art. 116	CANNE FUMARIE	51
Art. 117	GRONDE E PLUVIALI	51
Art. 118	REQUISITI IGIENICI DEI SUOLI DA EDIFICARE	51
Art. 119	ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	51
Art. 120	USABILITA' DEI LOCALI INTERRATI	52
Art. 121	USABILITA' DEI LOCALI SEMINTERRATI	52

**TITOLO VIII \_ NORME EDILIZIE DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE**

Art. 122	DECORO URBANO	53
Art. 123	CROMATISMI URBANI	53
Art. 124	VERANDE	54
Art. 125	EDICOLE	55
Art. 126	TETTI E FALDE	55
Art. 127	COPERTURE A TERRAZZO	55
Art. 128	ANTENNE RADIO E TELEVISIVE	56
Art. 129	AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO	56
Art. 130	MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI	56
Art. 131	RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI	57

**TITOLO IX \_ ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

Art. 132	RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI	58
Art. 133	INIZIO E FINE LAVORI	58
Art. 134	CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ	58
Art. 135	SCAVI	59

Art. 136	CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI	59
Art. 137	RECINZIONI PROVVISORIE	59
Art. 138	STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE	60
Art. 139	OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DELLE COSTRUZIONI	60
Art. 140	TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO	60

#### **TITOLO X \_ CERTIFICATO DI AGIBILITA' E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

Art. 141	VERIFICHE E VISITE TECNICHE E SANITARIE	62
Art. 142	CERTIFICATO DI AGIBILITA'	62
Art. 143	UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI	62
Art. 144	INCONVENIENTI IGIENICI	63
Art. 145	DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'	63
Art. 146	MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI	63

#### **TITOLO XI \_ CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI**

Art. 147	VIGILANZA SULL' ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	64
Art. 148	CONTRAVVENZIONE AD ALCUNE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	65
Art. 149	CONTRAVVENZIONI A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	66
Art. 150	SANZIONI PENALI	66
Art. 151	DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI	67

#### **TITOLO XII \_ REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE**

Art. 152	OGGETTO	68
Art. 153	COSTRUZIONI TEMPORANEE - NOZIONE	68
Art. 154	ATTI ABILITANTI ALLA REALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI TEMPORANEE	68
Art. 155	AMBITO TEMPORALE DELLE AUTORIZZAZIONI	68
Art. 156	COSTRUZIONI TEMPORANEE AD USO CANTIERE E DI SERVIZIO	69
Art. 157	COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI	69
Art. 158	COSTRUZIONI TEMPORANEE A SERVIZIO DI MANIFESTAZIONI	69
Art. 159	SERRE STAGIONALI	69
Art. 160	DISTANZE	70
Art. 161	DOCUMENTAZIONE E GARANZIE	70
Art. 162	UTILIZZAZIONE DELLE STRUTTURE TEMPORANEE	70
Art. 163	SANZIONI	70

#### **TITOLO XIII \_ DISPOSIZIONI VARIE**

Art. 164	APPOSIZIONE DI INDICATORI E ALTRI APPARECCHI	71
Art. 165	CHIUSURA DI AREE INEDIFICATE	71
Art. 166	SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI	71
Art. 167	ACCESSO DI VEICOLI DALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI	72
Art. 168	STRADE E VIALI PRIVATI	72
Art. 169	SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	73

#### **TITOLO XIV \_ DIRITTI DI INFORMAZIONE ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI**

Art. 170	DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI	74
Art. 171	DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA	74

#### **TITOLO XV \_ DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 172	ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	75
Art. 173	LIMITAZIONI	75
Art. 174	NORME ABROGATE	75
Art. 175	ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	75