

VARIANTE 2025

Regolamento edilizio

ESTRATTO

testo approvato in data 26.11.2025

Variante agli Artt. 20, 34, 35, 37, 45, 58, 77, 83, 87, 113

con introduzione nuovo Art. 83 bis

Articolo 20 - FUNZIONI E COMPETENZE

La Commissione Edilizia esprime parere consultivo su tutti i progetti di intervento edilizio ed urbanistico di seguito riportati. Il parere della Commissione concerne la congruità sotto l'aspetto ambientale ed estetico e gli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed il loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.

La Commissione si esprime su:

- il rilascio di permessi di costruire;
- strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.;
- piani particolareggiati e relative varianti;
- le decisioni del Consiglio Comunale riguardanti le richieste di permesso di costruire in deroga;
- i progetti di massima di nuove opere;
- i progetti di nuova edificazione (ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione);
- le proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica conversione dell'uso degli edifici, frazionamento, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
- i progetti pubblici o privati di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;
- l'accertamento della sussistenza delle condizioni tecniche per l'applicazione delle norme sulle caratteristiche di isolamento termico, in caso di ristrutturazione degli edifici esistenti (L. 10/91 e successivo Regolamento di Esecuzione).

Il Sindaco, la Giunta ed il Consiglio Comunale, nonché gli Uffici, possono inoltre avvalersi della Commissione Edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuna l'acquisizione di un parere tecnico per l'assunzione di provvedimenti amministrativi su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, a tutela dell'ambiente storico-artistico.

Non sono sottoposti al parere della C.E. gli interventi edilizi che possono essere presentati anche con la Denuncia Inizio Attività ai sensi art.22 del DPR n. 380/01 , i progetti di nuova edificazione (ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione) che non superino i 450 mc., gli ampliamenti interrati, le varianti in coso d'opera, i rinnovi e le proroghe , i progetti di restauro , ristrutturazione , demolizione e ricostruzione e varianti in corso d'opera che non modificano sostanzialmente in manufatto, salvo quando riguardano il patrimonio edilizio esistente assoggettato dal P.R.G. a gradi di protezione diversi dai 5C e F.

Articolo 34 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle nuove costruzioni residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale che nello stile. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati

dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso

È sempre ammessa senza il computo del relativo volume, la costruzione, nel sottosuolo, di locali interrati, destinati esclusivamente a vani accessori, (ricovero automezzi, corsie, percorsi, cantine ripostigli ecc.) anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, la distanza sia di metri uno ed il volume sia contenuto entro un rapporto massimo dell'80% del volume urbanistico edificabile.

Le uscite delle auto dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati con pendenza non superiore al 20% terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livellata inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza di almeno mt. 5,00.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Distanze minori dai confini possono essere assentite solo in presenza di una esplicita autorizzazione dei confinanti solamente all'interno di zone territoriali omogenee.

Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.

A copertura delle porzioni interrate, che siano isolate o che eventualmente eccedano il sedime del fabbricato soprastante può essere prevista pavimentazione lastricata o l'inerbimento su strato di terreno vegetale di spessore minimo di almeno 30 cm.

Il relativo permesso di costruire è soggetto al contributo previsto dall'art. 3 della Legge 28.1.77 n.10 e s.m.i.

La realizzazione di piscine, sempreché compatibili con le caratteristiche dei luoghi, è ammessa esclusivamente ad uso turistico e limitatamente ai seguenti casi:

- a) attività imprenditoriali di gestione di strutture alberghiere di cui all'art. 25 LR 11/2023;
- b) attività agrituristiche, enoturistiche e oleoturistiche svolte da imprenditore agricolo a titolo principale;
- c) associazioni o società sportive di esercizio di sport acquatici iscritte al Registro Nazionale delle Attività Sportive, previa convenzione con il Comune al fine di garantire fasce orarie di uso pubblico della struttura.

Il rivestimento interno della vasca dovrà essere di colore tenue che non contrasti con il colore dominante circostante, sia che si tratti di realizzazione in materiale plastico o vernici o rivestimento in ceramica. Altresì è fatto obbligo di realizzare una copertura semipermanente al di sopra dei manufatti; la suddetta dovrà essere di un colore che si armonizzi con i colori delle pavimentazioni e del contesto. Nel caso il manufatto venga a trovarsi in posizione apprezzabile da coni visivi panoramici, dovrà essere schermato con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona. E' obbligatorio l'uso di impianto a circuito chiuso per il recupero e il riuso delle acque.

Articolo 35 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Per le nuove edificazioni sempre, ed ove è possibile per le ristrutturazioni degli edifici esistenti, deve essere rispettata la L.122/89 ed in ogni caso devono essere previsti almeno un posto macchina interno al fabbricato e/o all'area di pertinenza ed un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

Il posto macchina dovrà avere superficie minima di mq. 12,50;

Il magazzino ripostiglio dovrà avere superficie minima di mq. 2,50 ed essere all'interno dell'alloggio.

Nel caso in cui il posto macchina sia ricavato in area o edificio non costituente corpo unico con quello oggetto di concessione, dovrà essere trascritto, a favore del Comune un vincolo di pertinenzialità previsto all'art. 26 della L.28.2.85 n°47.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade dai confini e dai fabbricati previste per la zona medesima.

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatorio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Nelle z.t.o. B-B1-B2-B3-B4-C-C1-C2-E2-E2S-E1 nella sistemazione degli spazi scoperti è ammessa l'installazione di modesti elementi di arredo che in quanto tali non sono computati nel volume e nella superficie coperta quali pergolato e casette di superficie non superiore a mq.9.

Le casette, per non fare né volume né superficie coperta, dovranno rispettare i seguenti parametri: - essere realizzate esclusivamente in legno o pvc; -superficie non superiore a mq.9 calcolata al lordo di porticati di qualsiasi dimensione e/o sporti maggiori di 20 cm; - altezza massima ml 2.50; - distanza non inferiore a ml 1.50 dai confini di proprietà (distanze inferiori sono consentite previo assenso fra proprietari) - distanza minima dalla strada ml 3.00. Tali elementi potranno essere inseriti nei vari lotti senza che ciò costituisca variante al P.U.A.

Pergolati e casette dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto architettonico esistente ed in caso di fabbricati plurifamiliari gli elementi di arredo installati nelle varie proprietà costituenti l'edificio dovranno essere uniformi dal punto di vista della tipologia costruttiva, dei materiali e dei colori.

I pergolati devono essere pertinenziali ad edifici residenziali, privi di qualsiasi elemento di copertura fissa e rigida, aventi dimensione massima di mq 30 (misurata all'esterno delle colonnette di sostegno) con strutture portanti in legno o profilato metallico aventi sezioni massime di cm 20x20 (colonne), 10x14 (travetti), 12x16 (travi principali) atte a garantire il sostegno del solo peso proprio ed aventi le seguenti caratteristiche:

- assenza totale di copertura rigida (polycarbonato, plexiglass, lastre di qualsiasi materiale, ondulato, lamiera, tavolame o manto di copertura, ecc.);
- sono ammesse le tende mobili, la rete anti grandine, graticcio, finalizzate all'ombreggiatura senza tamponamenti laterali;
- con travetti orizzontali posti a max mt. 3,20 da terra;
- distacco minimo dai confini e dalle strade di ml. 1,50.

Gli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sono proibiti nella zona compresa nel vincolo paesaggistico mentre nelle altre non devono superare l'uno per cento della superficie del terreno agricolo in proprietà del proponente e devono essere collocati ad una distanza non superiore a 500 metri dalla sua abitazione.

Nel Centro Storico del Capoluogo per tutte le aree, nonché per i fabbricati entro la cerchia delle mura e i fabbricati con grado di protezione da 1 a 3 fuori le mura, non sono ammessi i pannelli solari e fotovoltaici. Per i fabbricati con grado di protezione inferiore a 3 nel Centro Storico del Capoluogo fuori le mura, per aree e fabbricati dei Centri Storici Minori, nonché per le zone soggette a protezione ambientale, l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è soggetta a obbligo di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e ammessa solo previo parere favorevole paesaggistico ed edilizio.

Articolo 37 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione o il loro mascheramento.

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

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.

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 usando di norma colorazioni esterne tenui chiare o utilizzando colori diversi presentando campionatura da far esaminare alla commissione edilizia.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine.

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 responsabile dell'ufficio, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'ufficio, 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.

Chiunque viola le disposizioni del presente articolo, con esclusione degli ultimi due commi, è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di 2000 euro

Articolo 45 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Di norma sono da preferire le coperture formate da manto di tegole a canale (coppi).

I pannelli solari, se installati debbono essere fatti rientrare nella linea di falda.

Nei Centri Storici e nelle zone a protezione ambientale valgono le prescrizioni dell'ultimo comma dell'art. 35.

Articolo 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

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

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

I locali abitabili di piano terra, qualora non esista sottostante scantinato devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al piano campagna circostante. Maggiore elevazione può essere prescritta da norme specifiche.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespai o sottofondi dello spessore di almeno cm. 50 oppure su solaio con sottostante camera d'aria dello spessore di cm. 30 oppure su scantinato. I sottofondi dei pavimenti devono essere debitamente impermeabilizzati.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di un'intercapedine.

Articolo 77 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale debbono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa e debbono essere dotate di corrimano o parapetto di altezza non inferiore a mt. 1,00.

I nuovi edifici oltre i 3 livelli, entro o fuori terra, devono obbligatoriamente essere dotati di ascensore (L. 13/89).

La larghezza della rampa delle scale comuni deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti. La larghezza minima della rampa non deve essere inferiore a ml. 1,20 e i pianerottoli al servizio di un piano non deve essere inferiore a ml. 1,50. Se il fabbricato non è dotato di ascensore, la larghezza minima della rampa deve essere aumentata di cm. 5,00 ogni piano servito, oltre al primo.

Non sono ammesse scale a chiocciola o con gradini irregolari nelle scale comuni.

Le scale interne che collegano locali diversi di uno stesso alloggio devono avere larghezza minima pari a mt. 0,90.

La scala di collegamento dal vano principale al soppalco, può avere misura minima in larghezza, non inferiore a mt. 0,80.

Negli edifici destinati ad attività lavorativa, le scale destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzate in conformità agli art. 16 e 26 del D.P.R. 547/55; sono vietate le scale a chiocciola ed esclusione di quelle utilizzate per l'accesso agli archivi.

Per gli edifici collettivi di uso pubblico, si applicano le disposizioni vigenti in materia ed i rispettivi regolamenti.

Le scale che collegano più di due piani compreso il terreno, debbono essere arieggiate ed illuminate direttamente dall'esterno, a ciascun piano, con finestre aventi una superficie libera non inferiore a mq. 1,00. Eccezionalmente potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto con lucernaia la cui apertura per ventilazione sia non inferiore a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso il terreno; all'interno della tromba delle scale, deve essere lasciata completamente e permanentemente libera, a ciascun piano, una superficie di mq. 0,60 per ogni piano servito compreso il terreno.

Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui; possono essere illuminati dal vano scala solamente gli ingressi agli alloggi.

In tutti i nuovi fabbricati in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati, seminterrati e/o porticati, deve essere installato l'ascensore. L'impianto di ascensore o montacarichi, in tutte le sue parti o elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso, esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate tutte le provvidenze atte all'isolamento dai rumori.

I davanzali delle finestre dei nuovi fabbricati, dovranno avere un'altezza minima non inferiore a mt. 1,00 e comunque la somma dell'altezza e della larghezza del davanzale non dovrà essere inferiore a mt. 1,20. Nelle porte finestra a tutta altezza, i parapetti devono avere un'altezza non inferiore a mt. 1,00.

Le ringhiere delle scale devono avere un'altezza minima, misurata al centro della pedata, di mt. 1,00.

I parapetti dei terrazzi e dei balconi dovranno essere "non scalabili" ed avere un'altezza minima di mt. 1,00. Nel caso di parapetti e ringhiere non pieni, la dimensione delle maglie deve essere tale da impedire il passaggio di una sfera di cm. 10,00 di diametro.

Negli spazi pertinenziali, in presenza di dislivelli che comportino rischi di caduta, è obbligatoria installazione di protezione tramite parapetto o creazione di barriera atta a impedire il raggiungimento del bordo.

Articolo 83 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi, devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle esistenti non debbono avere comunicazione diretta con i locali di abitazione e debbono essere dotate di pavimentazione impermeabile con idonei scoli.

Le stalle, di nuova costruzione debbono avere, oltre a quanto detto in precedenza, i seguenti requisiti:

1) cubatura minima di mc. 22 per capo di bestiame adulto nel caso di stalle da adibirsi alla produzione di animali da carne, e mc. 30 per capo nel caso di stalle da adibirsi alla produzione di animali da latte; per il bestiame piccolo le cubature suddette debbono essere di almeno la metà.

2) altezza minima ml. 3,20; per le scuderie altezza minima mt. 3,50.

3) le stalle per vacche lattifere, devono osservare anche i requisiti stabiliti dal R.D. 9.5.29 n°994 nonché i D.M. n°184 - 185 del 09.05.1991 ed essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte ed il deposito dei recipienti.

Tutte le stalle, comprese quelle esistenti, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 mt. dall'ingresso delle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse; non minore di 20 mt. dalle strade; per quanto riguarda cisterne e prese d'acqua potabile dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.P.R. nr.236 del 24.05.1988 e dal paragrafo 23.4 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.; non minore di 30 mt. dai confini di proprietà.

I manufatti devono essere costruiti con fondo e pareti resistenti ed impermeabili.

La platea deve essere costruita con idonea pendenza verso una cunetta impermeabile, la quale convogli il liquame ad una cisterna a perfetta tenuta.

Le dimensioni delle concimaie debbono essere proporzionate al numero dei capi di bestiame ricoverabili nella stalla in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in 6 mesi.

Le concimaie debbono essere costruite nelle immediate vicinanze delle stalle.

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni degli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

Le concimaie devono distare-minimo mt. 200 dai pozzi, e acquedotti, mt. 50 da serbatoi e mt.30 da qualunque abitazione. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

I silos (contenitori di mais macinato) devono avere le pareti alte non piu' di mt.2,50 e devono distare dieci metri dai confini e venti dalle strade e cinque da quelle sterrate.

I porcili ad uso domestico debbono essere costruiti in muratura ed a una distanza non inferiore a m. 30,00 dalle abitazioni e dalle strade a m. 10,00 dai confini; debbono avere inoltre:

1) aperture sufficienti ad assicurare il ricambio dell'aria e l'illuminazione;

2) pavimento ben connesso e costruito con materiale impermeabile e lavabile ed inclinato per facilitare lo scolo delle urine che devono essere raccolte in vasche a tenuta;

3) mangiaioie costruite con materiale impermeabile e lavabile;

4) abbeveratoi costruiti in materiale impermeabile e facilmente lavabile alimentati con acqua corrente continua potabile;

5) cubatura minima di mc. 10 per capo adulto; mc. 5 per suinetto.

I ricoveri coperti o scoperti e recinti per animali per allevamento ad uso domestico (polli, conigli, e animali di bassa corte) debbono essere posti ad una distanza non inferiore a metri 30 dalle abitazioni e dalle strade, e a metri 10 dai confini di proprietà.

I porcili, i ricoveri per animali e le adiacenze devono essere tenuti puliti adottando tutti gli accorgimenti atti ad evitare la diffusione di odori molesti, mosche, zanzare e topi.

Le stalle, le scuderie, i porcili con capienza fino a 10 capi fra adulti e giovani devono distare almeno 30 ml. dalle abitazioni singole (compresa quella del titolare) e dalle strade; 10 ml. dai confini di proprietà.

Per gli allevamenti zootechnici intensivi si applicano le distanze di cui al DGRV N.856 del 15.05.2012

Si intendono per allevamenti di tipo industriale o intensivo quelli in grado di gestire oltre 40 q.li di peso vivo per ettaro, o quelli per i quali il fondo rustico su cui sorgono non sia in grado di soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dell'allevamento.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le acque usate valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi agroindustriali dovranno essere ubicati in aree a tal scopo predisposte negli strumenti urbanistici generali.

Il rapporto di copertura delle costruzioni previste nel comma precedente del presente articolo non può superare 1/3 della superficie del lotto su cui vengono realizzate.

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti di cui al comma precedente e autorizzate previo piano aziendale dall'AVEPA.

Le serre con struttura leggera e teli, volte alla protezione e forzatura delle colture, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a mt. 3,50 potranno essere installate con obbligo di permesso di costruire, fermo restando l'obbligo, per gli interventi in zona soggetta a vincolo, di acquisire l'autorizzazione di cui alla L. 1497/1939. L'altezza massima di colmo può essere elevata a mt. 6,50 esclusivamente per aziende condotte da imprenditore agricolo a titolo principale e per aree non soggette a vincolo. Sono esclusi dall'obbligo di cui al presente comma, esclusivamente le serre stagionali che non comportino alcuna installazione fissa.

Il rilascio del permesso di costruzione per le costruzioni di cui al presente è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso e di un vincolo di pertinenzialità sui fondi che concorrono alla loro edificazione che dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, sui registri immobiliari. Tale vincolo decade a seguito di variazioni dello strumento urbanistico

Tutti i progetti inerenti edilizia zootechnica, presentati per la richiesta di permesso di costruire, dovranno essere corredati dal parere del Settore Medico Veterinario dell'U.L.S.S.

Articolo 83 bis – IMPIANTO/REIMPIANTO VIGNETI, FRUTTETI, ETC.

A tutela della morfologia agraria e dell'orditura degli appezzamenti, al fine di salvaguardare la tipicità paesaggistica del territorio, per l'impianto di nuovi vigneti, frutteti etc. o il reimpianto di esistenti devono essere rispettate le seguenti norme:

Dimensioni

- l'estensione massima dell'impianto di nuovi vigneti, frutteti etc è ammesso in appezzamenti di massimo di ettari uno (1);
- la distanza minima tra appezzamenti deve essere pari a mt. 10.00 con funzione anche di fascia tampone, all'interno della quale vanno messe a dimora specie autoctone o storicamente inserite nell'ambiente, (pruni, ciliegi, alberi da frutto, gelsi, salici, specie forestali) che spezzino la "monotonìa" del paesaggio;
- i filari non devono essere eccessivamente lunghi; oltre i 150 mt. devono essere inserite delle interruzioni (piste di servizio).

Distanze

Gli impianti e/o reimpianti devono rispettare le seguenti distanze:

- 40 metri da siti sensibili (asili, scuole, luoghi pubblici, etc.);
- 30 metri dalle abitazioni (in presenza di siepe la distanza può essere ridotta a mt. 15, a condizione che la siepe sia almeno un metro più alta della cultura);
- 15 metri dai fabbricati di abitazione di proprietà;
- 15 metri dai corsi d'acqua misurati dall'unghia superiore della sponda;
- 5,00 metri dai confini di proprietà;
- 7,5 metri dalle strade e dalle piste ciclopedonali, maggiorati, se del caso, in prossimità di curve con raggio inferiore o uguale a mt. 250 ai sensi dell'art. 17 del Codice della Strada e dell'art. 27 del Regolamento del Codice della Strada.

Materiali e gestione di vigneti, frutteti etc.

- Nella realizzazione dei vigneti, frutteti etc. vanno salvaguardate le siepi esistenti ed i filari alberati.
- Eventuali disboscamenti sono consentiti previo nulla-osta forestale; i progetti dovranno essere corredati di relazione agronomica forestale.

Gli interventi limitati di taglio piante e/o siepi, che non siano assoggettati a nulla-osta forestale, dovranno garantire all'interno dell'ambito di intervento, per pari superficie a quella sottratta, messa a dimora di piante autoctone non computabile con le fasce tampone di cui sopra. Nel caso di dimostrata non reperibilità di dette aree all'interno dell'intervento è ammessa monetizzazione delle stesse -previo parere dell'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta- per un valore pari al doppio del costo medio di miglioramento culturale.

Il costo medio è determinato annualmente dal Comune e tali somme dovranno essere destinate a interventi in ambito ambientale.

- I pali e i tutori devono essere realizzati in legno o acciaio tipo corten. I fili devono essere o in acciaio brunito o in materiale non luccicante.
- L'interfilare deve essere inerbito nei successivi 6 mesi con graminacee e trifoglio e utilizzando mix di sementi di fiori spontanei e melliferi; in ambito collinare la copertura vegetale deve essere eseguita immediatamente ed adatta al sostegno del terreno e al contenimento dell'erosione superficiale (specie a partenza rapida, a forte accestimento, semina con sistemi di imbrigliamento, idro-semina).
- Vanno evitate le lavorazioni frequenti e profonde del terreno per diminuire il rischio di erosione del suolo, specie se l'impianto è in ambito collinare.
- Va evitato l'utilizzo di diserbi chimici.

E' vietato l'impianto di vigneti e frutteti nelle aree di risorgiva e di tutela di risorgive, così come individuate nel Piano degli Interventi.

Provvedimenti edilizi e paesaggistici

La realizzazione e/o il reimpianto di vigneto, frutteto ecc. per le prescrizioni imposte dal presente articolo, per l'entità della modifica paesaggistica, per necessità di movimento terra, è esclusa dalle attività edilizia libera.

Conseguentemente, ai fini conoscitivi e per i controlli degli uffici incaricati, prima dell'avvio dei lavori dovrà essere data comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) con l'individuazione planimetrica, e progetto del nuovo impianto secondo le norme del presente articolo, accompagnata da relazione agronomica e, per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, previa acquisizione di autorizzazione paesaggistica.

Ulteriori norme

Per il corretto impiego dei prodotti fitosanitari si rinvia a specifico regolamento.

Articolo 87- DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

a) Superficie coperta dei fabbricati

La superficie coperta dei fabbricati è la proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura misurata all'esterno dei muri perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

1 - le proiezioni dei poggioli, delle balconate e degli sbalzi in genere, purché essi non siano chiusi in forma di loggia e la loro sporgenza non superi ml. 1,50; in caso contrario sarà computata per intero.

2 - le logge aperte, derivanti dalla formazione di balconi ricavati in nicchia, qualora la loro rientranza rispetto al filo delle murature esterne non superi la misura di ml. 1,50. Nel caso in cui detta misura venga superata verrà computata per intero.

Le rampe e le scale esterne aperte non concorrono alla formazione della superficie coperta.

I portici, anche se aperti su tre lati, ma sostenuti da pilastri, costituiscono superficie coperta.

b) Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è la differenza, espressa in metri, tra la quota dell'intradosso della cornice di gronda all'intersezione con i muri o tra la quota media dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile mansardato e la quota più bassa della superficie di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale (ante costruzione).

Nel caso di edifici in cui sono identificabili più corpi di fabbrica, tale differenza va computata per ognuno dei corpi stessi.

Qualora norme specifiche impongano quota del piano di calpestio del piano terra superiore a cm 20 dal piano del terreno naturale, l'altezza è misurata da un piano del terreno virtuale posto 20 cm al di sotto della quota del piano di calpestio come determinato dalla norma specifica,

Nell'altezza dell'edificio non sono computabili i volumi tecnici quali: chiusura di scale di accesso a coperture realizzate in forma di terrazza praticabile, torretta per macchinari d'impianti d'ascensore, locali per centrali idriche, del gas, del riscaldamento, torri di evaporazione e simili, purché la loro altezza complessiva non superi ml. 2,40 rispetto alla quota di cui al 1° comma.

Sono da considerare "volumi tecnici" quelli richiamati dalla Circolare Ministeriale LL.PP. n° 2774 del 31.3.73.- In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

c) Volume degli edifici

Il volume degli edifici è il volume del solido emergente dalla superficie del terreno, ottenuto moltiplicando la superficie coperta per l'altezza media.

Qualora siano previsti sbancamenti o riporti di terra per la sistemazione dell'area scoperta, viene di regola considerato il maggior volume tra quello computato allo stato naturale del terreno e quello a sbancamento o riporto effettuati, salvo che tali opere non siano determinate dalla viabilità pubblica, o si rendano necessarie per comprovare esigenze igieniche o di carattere idrogeologico. In quest'ultimo caso le altezze sono calcolate con il criterio di cui al comma 3 del punto b).

Sono esclusi dal computo del volume; le rampe e le scale esterne aperte, i cavedii, i porticati aperti, solo se soggetti a servitù di pubblico transito, i portici con altezza fino al solaio di copertura e aperti su almeno due lati fino a una superficie massima di mq. 30 e mc. 150 , le logge aperte rientranti non più di ml. 1,50 dal filo della muratura esterna, gli sbalzi aperti di sporgenza non superiore a ml. 1,00.

Sono altresì esclusi i volumi tecnici quali: le parti di sottotetto non praticabili "soffitte morte", i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche

d) Numero dei piani degli edifici

Il numero dei piani di un edificio è definito dai piani che si ergono fuori terra, essendo compresi gli eventuali attici totali o parziali, anche se arretrati rispetto al filo esterno delle murature perimetrali.

Nel computo del numero dei piani non è compreso l'eventuale seminterrato che fuoriesce dal livello medio del terreno o da quello del piano di calpestio del marciapiede, sempre che l'altezza misurata tra i due livelli sopraindicati e l'intradosso del solaio di chiusura del seminterrato non sia superiore a ml. 1,00.

I piani predisposti in forma di "mansarda" saranno consentiti, sempre che l'altezza media del soffitto non risulti inferiore a ml. 2,20 e quello dell'intersezione tra le falde di copertura e i muri di perimetro non sia inferiore a ml. 1,70.

In ogni caso il piano "mansarda" entrerà nel computo ai fini della determinazione del numero dei piani e dell'altezza dell'edificio prendendo a base l'altezza media della mansarda stessa.

Ove si dia luogo alla costruzione di un piano attico, in quanto consentito, questo piano dovrà rimanere compreso, sia verso strada, sia verso la fronte interna, entro un'inclinata di 45° rispetto al piano di calpestio mentre le pareti laterali, ove non ostino ragioni estetiche, potranno essere erette sull'appiomblo delle strutture portanti.

e) Distanza degli edifici dai confini

La distanza dai confini è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, in modo radiale, della superficie coperta dai confini dell'area di proprietà.

La normativa riguardante distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del suolo, salvo quando previsto all'art. 34.

È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete o parte di parete non finestrata oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Sono ammesse distanze inferiori dai confini previo accordo tra i proprietari confinanti contenuto in apposito atto da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

f) Distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio

La distanza tra gli edifici o i corpi di fabbrica di uno stesso edificio è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, in modo lineare, non radiale, tra le superfici coperte dei fabbricati o dei corpi di fabbrica separati di uno stesso edificio.

È prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10.00. La disposizione si applica qualora si abbia anche una sola parete finestrata, ma solo nel caso di prospettiva diretta tra pareti.

I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti con apposito atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri immobiliari; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Per il resto, valgono le stesse norme del punto e) che precede e nel rispetto di quanto stabilito dal D.I. 1444/68.

g) Distanza dalla strade

La distanza dalle strade è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dei fabbricati dal confine stradale nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92.

Per le costruzioni interrate, valgono le norme dell'art. 34.

Il ciglio stradale è il limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, siano carraie o pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture laterali alle predette, quando queste siano transitabili o non (confine).

h) Destinazione d'uso

È la destinazione della superficie utile di calpestio individuata in conformità alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza, (magazzini, autorimesse singole etc.) poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso non è legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie: (vedi DPR 380/01)

- a) residenziale;
- b) turistica - ricettiva; (vedi DPR 380/01)
- c) produttiva - direzionale – terziarie e servizi;
- d) commerciale; (vedi D.Lgs.114/98 e L.R.37/99)
- e) rurale.

i) Vani utili abitabili

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

l) Lavori di ampliamento

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio prima esistente.

Gli ampliamenti devono essere contigui ai manufatti esistenti da ampliare.

m) Lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni

Sono tutti quelli già previsti per la sola formazione di locali, concernenti le condizioni igieniche e l'adeguamento delle dimensioni di detti locali alle leggi e alle norme vigenti in materia.

n) Superficie utile di calpestio

Per superficie utile di calpestio si intende la superficie di pavimento dei fabbricati misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre.

Art. 113 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione della delibera di approvazione.

Con l'entrata in vigore restano fatte salve le pratiche presentate in data antecedente, che continuano ad essere disciplinate e verranno definite sulla base delle norme vigenti alla data di presentazione.