



REGOLAMENTO EDILIZIO



APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 162/I 55386 P.G. NELLA SEDUTA DEL 22/10/2001
IN VIGORE DAL 12/12/2001 A SEGUITO DELL'AVVENUTA PUBBLICAZIONE SUL BURL N. 50 DEL 12/12/2001
MODIFICATO CON DELIBERAZIONI CONSILIARI N. 10 Reg./1 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 16/01/2006 -
N. 48 Reg./29 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 17/04/2007 - N. 54 Reg./26 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 02/04/2009 -
N. 15 Reg./106-2009 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 18/01/2010- N. 82 Reg./40 Prop.Del. NELLA SEDUTA DEL 08/04/2014 -
N. 113 Reg./65 Prop. Del. NELLA SEDUTA DEL 23/07/2019 - N. 100 Reg./49 Prop. Del. NELLA SEDUTA DEL 26/07/2021 -
N. 31 Reg./35 Prop. Del. NELLA SEDUTA DEL 12/06/2025

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 44 - Disciplina generale

Negli articoli successivi si delineano le indicazioni progettuali finalizzate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e si stabiliscono le misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, volte al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

Le disposizioni in tema di distanze del presente Capo si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, agli interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione con ricostruzione senza rispetto della sagoma, agli ampliamenti senza rispetto della sagoma.

Per gli ampliamenti in sopraelevazione le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzso stesso.

Le disposizioni in materia di distanze del presente titolo non si applicano alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con ricostruzione di edificio che mantenga la medesima sagoma e sedime dell'edificio preesistente.

Ai fini del calcolo dei distacchi tra edifici e delle distanze dai confini, sono esclusi:

- a) gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m. 1,50, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 109 - Strutture aggettanti su suolo privato;
- b) eventuali corpi aggettanti per una profondità di m. 0,40 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali;
- c) le parti edificate in interrato ed i seminterrati, fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di costruzioni, che non sporgano dal caposaldo altimetrico più di m. 1,20 all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc.).

All'interno dei Piani attuativi e degli ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, e limitatamente alle aree interne agli stessi, e non quindi in relazione alle aree esterne al perimetro di Piano attuativo, sono ammessi distacchi tra i fabbricati, distanze dai confini e dalle strade inferiori a quelle indicate nei successivi articoli, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia.

I manufatti di cui agli Art. 93 - Allacciamento alle reti tecnologiche, scarichi, reti, Art. 94 - Volumi tecnici, Art. 95 - Locali per la raccolta differenziata di rifiuti e Art. 135 - Spazi di sosta e depositi per biciclette, sono considerati volumi tecnici ed agli stessi non si applicano le disposizioni del presente Capo, fatte salve le distanze dai confini di cui all'Art. 46 - Distanze dai confini per quanto attiene le sole distanze dei manufatti dai confini privati e fatte salve le distanze dagli edifici di cui all'Art. 45 - Distanze tra edifici.

Per gli aspetti inerenti alla tutela del verde esistente si rimanda a specifica trattazione negli articoli relativi (Titolo III – CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE) del presente Regolamento.

Art. 45 - Distanze tra edifici

I distacchi tra gli edifici vengono valutati prendendo a riferimento l'altezza del fronte così come determinata dalle definizioni tecniche uniformi e con riferimento all'Art. 31 per la definizione del caposaldo altimetrico.

I distacchi tra edifici sono misurati con le modalità indicate dalle definizioni tecniche uniformi.

La distanza minima tra pareti di edifici antistanti, quando almeno una di queste sia finestrata, deve essere pari ai 2/3 dell'altezza del fronte più alto tra quello esistente e quello di progetto e comunque non inferiore a m. 10,00, fatto salvo quanto previsto dall'art. 109 - Strutture aggettanti su suolo privato. Nel caso di pareti fronteggianti di uno stesso edificio, quando almeno una di esse sia finestrata, deve essere rispettata la sola

distanza minima di m. 10,00.

Le costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m. 2,50 misurata dal caposaldo altimetrico dell'edificio oggetto d'intervento, ed esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 162/55386 Prot. Gen. del 22/10/2001, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione dei distacchi tra edifici fatto salvo il rispetto della distanza minima di m. 10,00 prevista dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Il distacco di cui ai precedenti commi non si applica nei nuclei di antica formazione individuati dal Piano di Governo del territorio, per i quali valgono le specifiche disposizioni di legge.

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, la strumentazione urbanistica generale o attuativa potrà prevedere distanze diverse.

Per pareti finestrate si intendono quelle che presentano aperture, siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute.

Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

Art. 46 - Distanze dai confini

Le distanze dai confini vengono valutate prendendo a riferimento l'altezza del fronte così come determinata dalle definizioni tecniche uniformi e con riferimento all'Art. 31 - Individuazione del caposaldo altimetrico.

La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà si misura con le modalità indicate dalle definizioni tecniche uniformi.

La distanza dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà del lotto sul quale insistono, deve essere pari a 1/3 dell'altezza dell'edificio di progetto e comunque non inferiore a m. 5,00, fatti salvi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, per i quali non è prevista una distanza minima dai confini, ma il solo rispetto del codice civile e delle distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti.

È ammessa l'edificazione sul confine di proprietà o a distanza inferiore a quanto previsto dal precedente comma, purché si provveda a convenzionare con il proprietario confinante, mediante atto registrato e trascritto, la futura eventuale edificazione la quale dovrà rispettare i criteri di distanza previsti dalle norme del precedente Art. 45 - Distanze tra edifici.

I nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti possono essere realizzati in aderenza ad edifici esistenti sul confine, oppure, oltre a rispettare le norme di cui ai commi precedenti, devono essere distaccati da questi secondo quanto previsto dal precedente Art. 46 - Distanze dai confini.

Salvo diverse specificazioni della strumentazione urbanistica generale e fatte salve normative specifiche (Codice della Strada), ai fini della distanza dai confini si considerano anche le aree pubbliche o d'uso pubblico e le strade esistenti o di progetto adiacenti ai lotti oggetto d'intervento, con esclusione dei percorsi pedonali, gallerie e portici d'uso pubblico e fatte salve eventuali diverse prescrizioni previste nella strumentazione urbanistica attuativa e negli atti di programmazione negoziata.

Art. 47 - Allineamenti e cortine

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica e dalla normativa generale in materia.

Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia.