



**Comune di Colle Santa Lucia**  
Provincia di Belluno

---

## Regolamento Edilizio Comunale

Redatto ai sensi della D.G.R.V n.1896 del 22 novembre 2017, in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo

Testo aggiornato con i contenuti della Variante n°1  
giugno 2024

---





**Comune di Colle Santa Lucia**  
Provincia di Belluno

## Regolamento Edilizio Comunale

*Redatto ai sensi della D.G.R.V n.1896 del 22 novembre 2017, in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo*

Testo aggiornato con i contenuti della Variante n°1  
giugno 2024

SINDACO

---

RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

---

PROGETTISTI

Roberto Raimondi



Francesco Spanò

---

Barbara Agnoletto

---



<b>INDICE</b>	<b>5</b>
<b>Regolamento Edilizio Comunale</b>	<b>7</b>
Art. 1- Finalità e oggetto	7
Art. 2- Definizioni uniformi	7
Art. 3 Definizioni tecniche di competenza comunale	10
Art. 4- Ambiti territoriali o elementi di particolare applicazione	11
<b>Titolo I - Disposizioni organizzative e procedurali</b>	<b>12</b>
<b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</b>	<b>12</b>
Art. 5- Sportello Unico per l'edilizia (SUE)	12
Art. 6- Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)	12
Art. 7- Coordinamento SUAP- SUE	12
Art. 8- Procedimenti edilizi: disposizioni	13
Art. 9- Controlli a campione	13
Art. 10- Definizione degli interventi edilizi	14
Art. 11- Commissione locale per il paesaggio (CLP)	14
Art. 12- Commissione edilizia (CE)	14
<b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</b>	<b>15</b>
Art. 13- Annullamento d'ufficio in autotutela	15
Art. 14- Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	15
Art. 15- Certificato di destinazione urbanistica e suo rilascio	15
Art. 16- Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	15
Art. 17- Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	16
Art. 18- Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	16
Art. 19- Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione o esonero	17
Art. 20- Pareri preventivi	18
Art. 21- Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	18
Art. 22- Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	19
Art. 23- Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse	19
Art. 24- Modalità di indizione di concorsi pubblici di urbanistica, architettura e paesaggio	19
<b>Titolo II – Disciplina dell'esecuzione dei lavori</b>	<b>20</b>
<b>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b>	<b>20</b>
Art. 25- Comunicazione di inizio, di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	20
Art. 26- Atti preliminari all'inizio dei lavori	21
Art. 27- Comunicazione di fine lavori	21
Art. 28- Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	22
Art. 29- Comunicazione di avvio di opere di bonifica del suolo	23
Art. 30- Presenza di amianto e relativa comunicazione	23
Art. 31- Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale	23
<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b>	<b>24</b>
Art. 32- Principi generali dell'esecuzione dei lavori	24
Art. 33- Punti fissi di perimetro e di livello	24
Art. 34- Impianto e disciplina del cantiere	24
Art. 35- Conduzione del cantiere, recinzioni provvisorie e opere provvisoriale	25
Art. 36- Cartelli di cantiere	26
Art. 37- Criteri da osservare per scavi e demolizioni	26
Art. 38- Provvedimenti per costruzioni pericolanti, opere prescritte dall'autorità	27
Art. 39- Tolleranze nella realizzazione delle opere edili, Misure di cantiere	27
Art. 40- Sicurezza e controllo nei cantieri; misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	27
Art. 41- Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	28
Art. 42- Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	28
<b>Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali</b>	<b>29</b>
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</b>	<b>29</b>
Art. 43- Salubrità del sito	29
Art. 44- Isolamento dall'umidità del suolo	29
Art. 45- Isolamento acustico	30
Art. 46- Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	30
Art. 47- Norme edilizie per gli edifici a destinazione non residenziale	39
Art. 48- Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo	39
Art. 49 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale	43
Art. 50- Incentivi	43
Art. 51- Prescrizioni per la protezione del rischio gas radon	44
Art. 52- Intrusione di piccoli animali	44
Art. 53- Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") - misure preventive e protettive per manutenzione in quota	44
Art. 54- Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	45

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	46
Art. 55- Strade	46
Art. 56- Portici pubblici e ad uso pubblico	48
Art. 57- Piste ciclabili e ciclo-pedonali, percorsi e spazi per la mobilità ciclabile	48
Art. 58- Aree per parcheggio	49
Art. 59- Piazze, percorsi ed aree pedonalizzate	50
Art. 60- Passaggi pedonali e marciapiedi	51
Art. 61- Passi carrai e accessi dei veicoli	52
Art. 62- Piazzole ecologiche e di servizio	52
Art. 63- Manufatti da realizzarsi su suolo pubblico (chioschi, <i>dehors</i> , gazebo) e relative servitù pubbliche di passaggio	53
Art. 64- Servitù pubbliche sui fronti delle costruzioni - indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	55
Art. 65- Numeri civici	55
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	56
Art. 66- Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale	56
Art. 67- Verde urbano, giardini e parchi	56
Art. 68- Aree verdi, impianti vegetali e condizioni di permeabilità	57
Art. 69- Area di pertinenza delle alberature da tutelare	57
Art. 70- Barriere vegetali per fasce di mitigazione ambientale	57
Art. 71- Parchi, sentieri e percorsi nel territorio aperto	58
Art. 72- Tutela del suolo e del sottosuolo	58
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche	59
Art. 73- Approvvigionamento idrico	59
Art. 74- Acque reflue – Fognature - Depurazione delle acque	59
Art. 75- Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	60
Art. 76- Distribuzione dell'energia elettrica e del gas	60
Art. 77- Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli	60
Art. 78- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	60
Art. 79- Infrastrutturazione digitale	61
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	62
Art. 80- Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	62
Art. 81- Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	63
Art. 82- Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	65
Art. 83- Allineamenti	65
Art. 84- Piano e Progetti colore	65
Art. 85- Coperture degli edifici	68
Art. 86- Miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata esterna, con riguardo al contenimento energetico e all'abbattimento dell'inquinamento luminoso	69
Art. 87- Intercapedini e griglie di aerazione	70
Art. 88- Installazione di antenne e parabole a servizio degli edifici e delle singole unità immobiliari	71
Art. 89- Installazione di unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale a servizio degli edifici o delle singole unità immobiliari	71
Art. 90- Gas in contenitori - serbatoi	72
Art. 91- Serramenti esterni	72
Art. 92- Vettrine, insegne, targhe e tende	73
Art. 93- Impianti e cartelloni pubblicitari	74
Art. 94- Recinzioni di aree private, muri, ringhiere	74
Art. 95- Beni culturali e edifici storici	75
Capo VI - Elementi costruttivi	76
Art. 96- Superamento barriere architettoniche	76
Art. 97- Serre solari o bioclimatiche	77
Art. 98- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	78
Art. 99- Camini, canne fumarie - canali di gronda, pluviali	79
Art. 100 - Cortili	80
Art. 101 - Chiostrine e cavedi	80
Art. 102 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza e trattamento del lotto	81
Art. 103 - Manufatti e strutture di arredo per esterni	82
Art. 104- Costruzioni accessorie	83
Art. 105- Tensostrutture e/o coperture pressostatiche	84
Art. 106- Piscine	85
Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo	86
Art. 107- Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e durante l'esecuzione dei lavori	86
Art. 108 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio	86
Art. 109- Varianti comunicate a fine lavori	86
Art. 110 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori	87
Art. 111- Sospensione dei lavori	87
Art. 112- Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento	87
Titolo V - Norme transitorie	88
Art. 113- Aggiornamento e adeguamenti del Regolamento Edilizio	88
Art. 114- Entrata in vigore del Regolamento e abrogazione di precedenti norme	88
Art. 115- Obbligo di osservanza delle norme dei regolamenti comunali	88
<b>Appendice al Regolamento Edilizio – Note su aspetti procedurali</b>	<b>89</b>

# Regolamento Edilizio Comunale

## Art. 1- Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 c. 4, del DPR 380/2001, conformemente ai disposti di tale norma e dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2016, n. 268, e della DGRV n. 1896 del 22.11.2017.
2. Il REC contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale ed integra le specifiche norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Per la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente REC obbliga, per quanto non in contrasto con atti normativi di rango primario (leggi statali, regionali e atti aventi forma di legge).
3. Le "definizioni uniformi" di cui ai successivi art. 2 e 3 sostituiscono le corrispondenti definizioni previste dalle Norme Tecniche (N.T.) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.).
4. Qualora in contrasto le disposizioni del presente REC prevalgono su quelle delle N.T. del P.R.G.

## Art. 2- Definizioni uniformi

1. Quali elementi cogenti dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, Il Regolamento Edilizio di Colle S. Lucia recepisce le seguenti definizioni uniformi.
2. Per i procedimenti precedentemente attivati e fino alla loro conclusione, restano in vigore il Regolamento Edilizio e lo strumento Urbanistico vigenti alla data di avvio di quel procedimento.

## DEFINIZIONI UNIFORMI CON INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

VOCI	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
A 1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
A 2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
A 3 Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
A 4 Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
A 5 Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali (DT) di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico (CU) l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
A 6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
A 7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
A 8 Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione: <ul style="list-style-type: none"><li>• di sporti di tetto e tettoie inferiori a m.1,50</li><li>• di altri aggetti e sporti inferiori a 1,20 m.</li></ul> Per aggetti e sporti di dimensione superiore si calcola la sola parte eccedente.	SI
A 10	IPT/	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di	SI

Indice di permeabilità	IPF	permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	
A 11 Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).	SI
A 12 Superficie totale	STot	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
A 13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).	SI
A 14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI
A 15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria (SA) ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici ad uso di singole unità immobiliari (aperti almeno su due lati contigui), a condizione che la superficie del portico non superi il 30% della SC dell'edificio; la parte eccedente è considerata SL;</li> <li>• le logge,</li> <li>• i ballatoi, i balconi e altri spazi coperti, qualora detti elementi abbiano profondità superiore a m. 1,20, elevati a m. 1,50 per spezi coperti da tetti o tettoie costituiscono superficie accessoria; qualora gli stessi elementi abbiano profondità inferiore sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,40 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie lorda;</li> <li>• la superficie dei vani scala che deve essere computata per ciascun piano in proiezione orizzontale; escludendo la superficie localizzata al piano di imposta della scala;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, deposito <i>bike</i> o <i>ski room</i>, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi e gli androni condominiali,</li> </ul> <p>Tali superfici sono escluse dal computo della Superficie lorda (SL) fino alla concorrenza massima del 30% della Superficie Totale (ST); tale percentuale potrà essere ridotta nelle Norme del PRC in relazione a specifiche destinazioni degli edifici e/o da caratteristiche del contesto. Sono considerati interamente spazi accessori (SA) e quindi non computati come Superficie lorda (SL):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali posti al piano interrato destinati a cantina, a deposito, alla sosta e al ricovero degli autoveicoli e i relativi spazi di servizio (deposito <i>bike</i> o <i>ski room</i>), Cunicoli tecnici e/o distributivi.</li> <li>• le superfici comprese entro i volumi tecnici (ascensori, montacarichi, ecc.).</li> <li>• i portici e le gallerie pedonali di uso pubblico, in ragione della loro natura di spazi ad uso collettivo.</li> </ul> <p>Le superfici di sottotetto aventi altezza inferiore a 1,40 m. sono assimilabili a volumi tecnici e pertanto non vanno computati come Superficie lorda (SL)</p>	SI
A 16 Superficie complessiva	SCm	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SCm = SU + 60\% SA$ ).	SI
A 17 Superficie calpestabile	SCp	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento ( $SCp = SU + SA$ ).	SI
A 18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,20 m.	SI
A 19 Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).	SI



A 20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
A 21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
A 22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
A 23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
A 24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
A 25 Numero dei piani		Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
A 26 Altezza lorda	HL	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI
A 27 Altezza del fronte	HF	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura <sup>1</sup> , per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali <sup>2</sup> , per le coperture piane	SI
A 28 Altezza dell'edificio	HEd	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
A 29 Altezza utile	HU	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'interasse è inferiore a tre volte la larghezza del trave.	SI
A 30 Distanze	D	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI

3. Le seguenti definizioni uniformi di carattere nazionale non hanno incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici:

#### DEFINIZIONI UNIFORMI SENZA INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

VOCI	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
A 9 Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	NO
A 31 Volume tecnico	VT	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, abbaini per accesso alla copertura, ascensori, montacarichi, ecc.).	NO
A 32 Edificio	E	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO

<sup>1</sup> Qualora tale principio definisca una linea inclinata (nel caso di fronte a timpano) si assume la quota minore tra quelle definite dall'intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura.

<sup>2</sup> Per coerenza con il principio adottato in presenza di tetti inclinati, la "struttura perimetrale" va intesa al netto delle strutture orizzontali quindi all'intradosso dell'ultimo solaio.

A 33 Edificio Unifamiliare	EU	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO
A 34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO
A 35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
A 36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO
A 37 Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO
A 38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO
A 39 Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto, al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri ed aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO
A 40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
A 41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO
A 42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO

### Art. 3 Definizioni tecniche di competenza comunale

Le seguenti ulteriori definizioni sono di competenza comunale e valgono solo per le trasformazioni e l'assetto del territorio di Colle S. Lucia, disciplinato dal presente REC.

VOC I	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
C 1 Volume Edificabile	VEd	È il prodotto della superficie lorda (SL, voce A13 delle Definizioni uniformi), per il coefficiente fisso 2,80 (metri) ed esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità territoriale (IT) e di edificabilità fondiaria (IF), come da voci A3 e A4 delle "Definizioni uniformi". Si distingue dal "Volume totale o volumetria complessiva", riferito alla voce A19 delle Definizioni uniformi.	
C 2 Aggetti e Sporti		Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi, aperto sui tre lati e senza appoggi a terra.	
C 3 Area di pertinenza		Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.	
C 4 Lastrico solare		Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.	
C 5 Lotto		Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'eventuale edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.	
C 6 Parete finestrata		Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quindi le finestre definibili come «luci» <sup>3</sup> . Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno quali porte, basculanti e similari.	

<sup>3</sup> Artt. 900-907 del Codice Civile

<b>C 7</b> <b>Pergolato</b>		Struttura di arredo leggera ed amovibile, destinata all'ombreggiamento, installata a ridosso del fabbricato o in posizione isolata, per il sostegno di rampicanti, di tende e di altri elementi non fissi (lamelle frangisole orientabili in legno o metallo ecc.).	
<b>C 8</b> <b>Piano di campagna</b>		Piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizi o urbanistico.	
<b>C 9</b> <b>Quota zero di riferimento</b>		Quota definitiva di riferimento dell'intervento edilizio-urbanistico; è quella più elevata tra la quota del "Piano di campagna" e la quota della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico (esistente prima dell'intervento o di progetto), determinata dalla quota del marciapiede o, in mancanza, del centro strada. Salvo diversa espressa disposizione, la "quota del terreno posto in aderenza all'edificio", di cui alle definizioni uniformi, corrisponde alla "Quota zero di riferimento". La "Quota zero di riferimento", definita nei grafici progettuali, deve sempre essere riferita ad un caposaldo certo e fisso, materializzato in loco e rinvenibile prima, durante e dopo l'intervento.	
<b>C 10</b> <b>Superfici in esercizio commerciale</b>		Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, relativamente agli esercizi commerciali, si applicano le seguenti definizioni: superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.	
<b>C 11</b> <b>Superficie semipermeabile</b>		Porzione di superficie territoriale o fondiaria con pavimentazioni o altri manufatti permanenti in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.	
<b>C 12</b> <b>Tenda</b>		Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze e/o poggiali.	
<b>C 13</b> <b>Superficie permeabile a "verde profondo"</b>		Superficie in grado di assorbire le acque meteoriche, non interessata da costruzioni nel sottosuolo, generalmente costituita da elementi vegetali (giardino, prato, arbusti, specie arboree). La sua dimensione e collocazione rispetto ai fabbricati ed ai confini consente la messa a dimora di alberi di medio-alto fusto.	
<b>C 14</b> <b>Sostegni puntuali di superfici coperte sporgenti da fronti edificati</b>		I sostegni di tettoie e altre superfici sporgenti dai fronti edificati devono essere calcolati nel rispetto della disciplina sulle distanze .	

#### Art. 4- Ambiti territoriali o elementi di particolare applicazione

1. Le definizioni uniformi (art. 2) e le definizioni di competenza comunale (art.3) si applicano all'intero territorio comunale.
2. Gli strumenti urbanistici potranno indicare specificazioni e particolari modalità di applicazione relativamente a particolari zone o ambiti.
3. In ambiti ricadenti in perimetrazioni di notevole interesse pubblico, o comunque individuati, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" le specifiche prescrizioni degli Enti detentori del vincolo possono costituire deroga all'applicazione del REC.

## TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

#### **Art. 5- Sportello Unico per l'edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura, inoltre, i rapporti tra il soggetto interessato e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) svolge i compiti previsti anche avvalendosi di modalità informatiche e telematiche, sia per l'accettazione delle pratiche edilizie e di ogni documentazione ad esse inerente, sia per la relativa gestione e istruttoria.
4. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal D.P.R. 380/2001 e ss.m.i., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità e il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, ecc., salvo specifico provvedimento comunale nel caso di implementazione dei servizi gestiti dalla piattaforma informatica..
5. Le pratiche edilizie, istanze, comunicazioni ecc. indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica utilizzando le modalità indicate e gli specifici moduli scaricabili dal sito internet del Comune. Fino all'attivazione della piattaforma telematica dedicata, sono presentate via mail all'indirizzo pec del Comune (protocollo.comune.collesantalucia.bl@pecveneto.it) o direttamente, in forma cartacea, all'ufficio competente.

#### **Art. 6- Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce l'unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010 e s.m.i.
2. Le pratiche edilizie, e comunque le istanze, comunicazioni e modulistiche, indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica mediante la piattaforma "impresainungiorno" (<http://www.impresainungiorno.gov.it>) o altra piattaforma stabilita dal Comune

#### **Art. 7- Coordinamento SUAP- SUE**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal D.P.R. 160/2010 e dal vigente REC sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal D.P.R. 380/2001.
3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

## **Art. 8- Procedimenti edilizi: disposizioni**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene secondo quanto previsto ai precedenti artt. 5 e 6. Ove non ammesso, si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. Al fine di non aggravare i procedimenti il SUE archiverà d'ufficio, senza obbligo di informarne il titolare, ogni comunicazione non dovuta, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria soggetti ad attività edilizia libera di cui alla lett. a) c.1 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fermo restando che le stesse comunicazioni non produrranno alcun effetto giuridico od obbligo nei confronti dell'Ente.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 i dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata e sono trasmessi secondo le modalità e gli standard previsti dagli uffici preposti.
5. È facoltà degli uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 60 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, le SCIA si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 c. 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 c. 6 del DPR 380/2001.
7. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, nell'ipotesi di cui all'art. 20 c. 4 del DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 60 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.
8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate annualmente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nel mese di settembre di ogni anno.

## **Art. 9- Controlli a campione**

1. Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4, lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (CILA), nella misura minima di una ogni dieci pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
2. Le CILA selezionate a campione, con procedimento che garantisca la massima trasparenza e casualità, sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
  - all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
  - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
  - alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;

- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
- 3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
- 4. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.

#### **Art. 10- Definizione degli interventi edilizi**

1. Il presente Regolamento assume le definizioni degli interventi urbanistico edilizi di cui al DPR n.380/2001 e s.m.i.
2. Per ciascun tipo di intervento il progetto dovrà comprendere la sistemazione degli spazi aperti: ogni progetto, qualunque sia l'atto abilitativo richiesto o asseverato, sarà considerato completo solo se riferito contemporaneamente agli edifici e a tutte le loro aree di pertinenza.
3. In caso di edifici vincolati o compresi nelle zone di recupero il Comune può autorizzare o concedere interventi di restauro finalizzati a ricostruire parti dell'edificio crollate o demolite, solo dopo aver acquisito l'autorizzazione della competente Soprintendenza e dopo aver valutato un'adeguata documentazione.

#### **Art. 11- Commissione locale per il paesaggio (CLP)**

1. L'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica è a cura degli Uffici delegati convenzionati sulla base dell'idoneità verificata ai sensi dell'art. 146 c.6 del D.lgs 42/2004 da parte della Regione.
2. Al fine di garantire il supporto per un'adeguata tutela del paesaggio il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004, può istituire la Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).
3. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella DGRV n. 2037/2015.
4. La CLP può essere istituita in forma associata ai sensi dell'art. 1 dell'All. A della DGR 2037/ 2015.

#### **Art. 12- Commissione edilizia (CE)**

1. Il Comune, qualora lo ritenga necessario, istituisce o rinnova la Commissione Edilizia (CE) con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001, definendone le modalità di funzionamento.
2. La Commissione Edilizia supporta gli Uffici comunali esprimendo il proprio parere in ordine alla qualità architettonica di progetti su immobili, purché non ubicati in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, relativi a:
  - le nuove costruzioni e ristrutturazioni di volumetria superiore a 500 mc;
  - l'edificazione in zona agricola;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino fabbricati ai quali il PRG attribuisce un grado di protezione;
  - l'aspetto compositivo e distributivo delle proposte di strumenti urbanistici attuativi.
  - gli interventi in centro storico che comportino una modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e dei manufatti, ivi compresi interventi su serramenti di vetrine installazioni pubblicitarie e tende;
  - le occupazioni temporanee di suolo pubblico quali dehors, pedane, fioriere, scalini ed altri elementi di arredo urbano in centro storico;
  - la tinteggiatura degli edifici ubicati in centro storico e, su segnalazione del responsabile del procedimento, di quelli ubicati in luoghi di particolare pregio;
  - fattispecie diverse su motivata richiesta del responsabile del procedimento.
3. La Commissione Edilizia è composta dal Dirigente competente o da un suo delegato in qualità di presidente (membro di diritto), da 3 componenti effettivi, o da tre componenti supplenti, nominati

dal Consiglio Comunale tra le autocandidature pervenute all'Amministrazione a seguito di pubblicazione di apposito bando. I componenti sono scelti tra esperti di storia locale, di tematiche relative alla pianificazione territoriale, all'urbanistica e all'architettura. La qualifica di esperto deve essere comprovata da apposito curriculum attestante la competenza, nelle materie di cui sopra, da allegare al provvedimento sindacale di nomina.

4. La Commissione Edilizia rimane in carica per un periodo non superiore al mandato del Consiglio Comunale che l'ha nominata. Trascorso tale termine, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni sino alla nomina dei nuovi componenti. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

## **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

### **Art. 13- Annullamento d'ufficio in autotutela**

L'esercizio dei poteri di autotutela nei riguardi dei titoli edilizi è svolto nel rispetto delle modalità e delle garanzie previste dalla normativa vigente e con efficacia retroattiva, in particolare al Capo IV bis art. 21 nonies della L. 241/1990 e s.m.i.

### **Art. 14- Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso, respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dello stesso.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

### **Art. 15- Certificato di destinazione urbanistica e suo rilascio**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area censita al N.C.T. del Comune come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata;
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica, inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale, riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio.
3. La richiesta deve essere presentata dal proprietario o avente titolo, eventualmente secondo il modulo predisposto, motivandone la causale e provvedendo a specificare le generalità del richiedente, gli identificativi catastali necessari ad individuare gli immobili di interesse, a tale scopo allegando una copia dell'estratto di mappa che evidenzia l'ubicazione degli stessi.
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).
5. Il rilascio del CDU è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente, quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

### **Art. 16- Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (permessi di costruire e SCIA) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del DPR 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini di inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia o ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha subito variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.
4. In caso di variazioni necessitanti nuova istruttoria va inoltrata documentazione relativa a:
  - relazione tecnico-illustrativa relativa allo stato di avanzamento dei lavori con descrizione dettagliata delle opere ancora da eseguire;
  - documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa dello stato di fatto, corredata da planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa;
  - elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati al titolo di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.
5. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario del titolo abilitativo acquisisse successivamente titolo sull'immobile oggetto dell'intervento dovrà far pervenire comunicazione di subentro nella titolarità ad ogni effetto di legge:
  - precisando le proprie generalità e gli estremi del titolo cui si riferisce il subentro;
  - copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente, ovvero di altro titolo legittimante;
  - nomina e presa d'atto sia delle figure professionali che delle imprese incaricate;
  - in caso di lavori già iniziati, relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltre che, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.
6. Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario non interrompe, né modifica, i termini di validità del relativo titolo.

#### **Art. 17- Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. In caso di sopravvenuta carenza delle condizioni di agibilità previste dalla normativa vigente e/o in presenza di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità, quali accertate da personale tecnico comunale o da altri tecnici preposti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può disporre con apposito provvedimento l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino e comunque di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari o di altri aventi diritto con l'ausilio della direzione di un tecnico di fiducia regolarmente abilitato e iscritto al competente albo professionale.
3. Il ripristino dell'agibilità è subordinato alla presentazione di una perizia, a firma del medesimo tecnico, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità dell'immobile interessato.
4. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **Art. 18- Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e ss.mm.ii. è regolato dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale che stabilisce altresì:
  - modalità di corresponsione e della possibile rateizzazione;
  - termini per il pagamento e sanzioni;
  - trasferimento di oneri versati e/o restituzione;
  - variazioni e/o conguagli.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del Permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando



i termini di pagamento sono indicati nel titolo abilitativo, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.

3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dal titolo abilitativo, i contributi versati possono essere utilizzati per altro Permesso di costruire, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri di cui alle leggi vigenti, uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia.
5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per interventi relativi ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità dell'atto abilitativo originario e conformi all'originario progetto.
6. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

#### **Art. 19- Alternativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione o esonero**

1. Il titolare del permesso di costruire può chiedere, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di realizzare direttamente tutte o parte delle opere, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, sulla base di un dettagliato computo metrico estimativo.
2. La facoltà di cui al precedente comma è concessa a condizione che:
  - sia subordinata ad apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale
  - riguardi opere che si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali relative alla zona interessata dall'intervento o che abbiano una loro completa funzionalità.
3. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, avvalendosi nel caso anche dell'Ufficio Tecnico Erariale, può procedere ad una verifica della valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
4. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.
5. Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'Art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni.
6. Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 17 del TUE 380/2001. e successive modificazioni o integrazioni.

In particolare, il contributo per gli oneri non è dovuto:

  - per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio, anche nel caso di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore.
  - per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
  - per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari, gli oneri sono dovuti per il volume eccedente;
  - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

7. Nel caso di ricostruzione con modifiche, si applicano gli oneri dovuti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni. Se il nuovo edificio è totalmente diverso dal preesistente si applicano i nuovi oneri con detrazione di quelli pertinenti al preesistente.
8. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto, salvo casi di maggiori esenzioni fissati da altre norme specifiche, in misura del quaranta per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

#### **Art. 20- Pareri preventivi**

1. I soggetti abilitati a richiedere un permesso di costruire, o a depositare una segnalazione certificata di inizio attività, qualora l'opera edilizia assuma particolare rilevanza per caratteristiche compositive o dimensionali, consistenza e localizzazione, possono richiedere parere preventivo su un progetto preliminare o "pre-progetto", in particolare per gli interventi non asseverabili.
2. Tale pre-progetto deve comprendere tutti gli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali devono esprimersi gli uffici comunali; alla richiesta devono essere allegati:
  - a. planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b. rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c. documentazione fotografica relativa all'immobile e al suo intorno immediato;
  - d. relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto;
  - e. dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme allo strumento urbanistico vigente, al Regolamento Edilizio e che rispetta le norme sanitarie e di sicurezza vigenti.
3. Verificata la completezza della documentazione presentata e la compatibilità con la normativa vigente, il pre-progetto è sottoposto all'esame preventivo degli uffici comunali.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale
5. Il parere preventivo degli uffici comunali è comunicato al richiedente entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione; esso conserva validità per un anno dal rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
6. Le eventuali indicazioni fornite in sede di parere preventivo dovranno essere prese in considerazione in sede di emanazione del successivo procedimento abilitativo.

#### **Art. 21- Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che gli stessi possano concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Fatte salve le particolari prescrizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., nel caso in cui ricorrano, ovvero si palesino condizioni di pregiudizio per la stabilità degli immobili o di loro parti o componenti con conseguente pericolo, anche potenziale, per l'incolumità delle persone, il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo

senza preventiva acquisizione di alcun titolo edilizio e sotto la sua personale responsabilità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.

3. È comunque fatto obbligo al proprietario, o soggetto avente titolo, di presentare preventivamente, ovvero con urgenza allo SUE la relativa comunicazione, corredata da documentazione fotografica e relazione di tecnico abilitato attestante le lavorazioni necessarie alla messa in sicurezza, con dichiarazione di personale responsabilità per danni eventuali o per lesioni dei diritti di terzi o per opere che risultassero in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti, fermo restando l'obbligo di presentare, in relazione al caso di specie, la CILA, la SCIA ovvero la richiesta di permesso di costruire entro 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione. Il diniego del prescritto titolo abilitativo comporta l'illegittimità delle opere eseguite.
4. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, limitatamente alle opere atte ad eliminare il pericolo. Lo SUE ha facoltà di impartire prescrizioni, anche nel corso dei lavori, in tal caso il proprietario o chi per esso, dovrà osservarle nell'esecuzione dei lavori.
5. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della sussistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
6. Il proprietario o l'avente disponibilità/responsabilità deve dare immediata comunicazione dei lavori al SUE ed entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.
7. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dal presente regolamento e dalle norme vigenti.

#### **Art. 22- Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.

#### **Art. 23- Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse**

Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

#### **Art. 24- Modalità di indizione di concorsi pubblici di urbanistica, architettura e paesaggio**

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

## TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 25- Comunicazione di inizio, di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del Permesso di Costruire (PdC), SCIA, CILA o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, eventualmente utilizzando l'apposita modulistica, le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione.
2. È facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.
3. In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte: come data di inizio dei lavori, la data della notifica del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
4. Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con lo scavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato
5. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende il momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica dalla compiuta organizzazione del cantiere e da trasformazioni di entità significativa che superino la soglia delle mere attività; e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.
7. In caso di mancata indicazione dell'inizio lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
8. Qualora nella richiesta del titolo abilitativo non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'assuntore di lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e la elezione del domicilio devono risultare, ove necessarie, dalla comunicazione di inizio dei lavori.
9. Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati deve essere tempestivamente comunicata al SUE, in forma scritta dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, e comunque entro il termine di giorni 30 dall'avvenuta variazione.
10. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio di intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
11. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori - fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. n.380/2001, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale per accettazione del progetto architettonico.
12. Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture vengano meno per rinuncia o altra causa il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il competente Ufficio, della

nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico, il quale deve anche sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso il Comune per accettazione del progetto architettonico.

13. È consentita l'esecuzione di lavori in proprio qualora gli stessi siano relativi a singole unità immobiliari e non richiedano l'emissione di certificazioni relative ad impianti, da realizzare o modificare, o l'esecuzione di opere a carattere strutturale, come previamente attestato dal progettista in sede di comunicazione o denuncia di inizio attività.
14. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di regolamento; pertanto, resta fatta salva la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori.
15. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nella vigente normativa per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
16. In tutti i casi in cui il titolare intenda avvalersi della procedura, di cui al comma precedente, dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto.
17. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto ai precedenti commi del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto.
18. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all' *Art. 112- Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento.*

#### **Art. 26- Atti preliminari all'inizio dei lavori**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA deve comunicare/trasmettere al Comune:

- la data di inizio lavori;
- la documentazione prevista dall'art. 65 del DPR 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
- la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
- la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

#### **Art. 27- Comunicazione di fine lavori**

1. Il titolare o avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, eventualmente utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori

(con esclusione per ogni anno dei 4/5 mesi invernali in cui non possono essere effettuati lavori a causa delle avverse condizioni atmosferiche).

3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica eventualmente disponibile nel portale del Comune.
4. Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori per parti della costruzione per le quali si intenda attestare l'agibilità parziale.
5. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
6. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
7. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

#### **Art. 28- Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda all'Ente proprietario ed ottenere la relativa separata autorizzazione di occupazione, previo pagamento del canone dovuto.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla; la data di inizio dei lavori, se non indicata nella domanda, deve essere comunicata per iscritto al Comune
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità ed essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.
4. Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.
5. Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.
6. La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.
7. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha facoltà di revocare l'autorizzazione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.
8. I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi possono, dal Comune, essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato.
9. Il materiale di risulta dagli scavi di cui al comma precedente, deve essere asportato per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove

questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati a cura e spese del concessionario.

10. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
11. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune subordina il rilascio della autorizzazione di occupazione al versamento di una congrua cauzione, che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'U.T.C.
12. L'abbandono o il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.
13. In caso d'inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 378 della legge 20 Marzo 1865 N. 2248, all. F).

#### **Art. 29- Comunicazione di avvio di opere di bonifica del suolo**

1. Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera immediatamente e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza prevista dalla vigente normativa, provvedendo a darne contestuale comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art.304 del D.lgs. n.152/2006 e s.m.i.
2. La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.

#### **Art. 30- Presenza di amianto e relativa comunicazione**

1. Nel caso di presenza di elementi di amianto, sussiste l'obbligo per le imprese ed i proprietari di immobili di segnalarla all'ASL competente per territorio, ai sensi dell'art.12 della L. n.257/1992 e s. m., tramite la "Scheda di auto-notifica per edifici ed impianti con presenza di amianto".
2. L'accertamento riguarda il materiale a vista, o facilmente accessibile, presente nei locali o negli spazi che si definiscono condominiali indipendentemente dal fatto che facciano parte o appartengano a servizi condominiali, e dunque riguarda anche tratti o componenti privati o individuali che siano comunque presenti in ambienti con accesso condominiale.
3. In caso di accertamento di presenza di amianto l'invio della scheda ha valore di notifica e consente di non incorrere nelle sanzioni previste dall'art.12, comma 5, della legge sopra richiamata.
4. La scheda deve sempre essere compilata per ogni edificio o impianto e inviata come lettera raccomandata, onde poterla considerare notificata a tutti gli effetti. Presso la ASL competente potranno essere acquisite eventuali informazioni integrative e di maggiore esplicitazione sia per la corretta compilazione sia per l'acquisizione di eventuali specifiche.

#### **Art. 31- Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale**

1. Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico/artistico concernenti gli immobili vincolati secondo le normative vigenti in materia, e indipendentemente dall'uso, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune può richiedere il preventivo nulla osta del competente Ufficio della Regione Veneto per tutte le opere previste dai precedenti articoli ricadenti:
  - a) nelle zone contigue in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;

- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico/artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.
2. Si applicano, comunque, le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse paesaggistico/ambientale.

## **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **Art. 32- Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite nel rispetto degli obblighi delle vigenti norme in materia e in particolare la PARTE II del DPR 380/2001, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui ai precedenti articoli, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.
3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune in particolare sulle cause del crollo.
4. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

### **Art. 33- Punti fissi di perimetro e di livello**

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dare inizio ai lavori, può chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti a quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
3. L'U.T.C. effettua, se possibile, sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.
4. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
5. Trascorso il termine di cui al comma 3 senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.
6. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento.

### **Art. 34- Impianto e disciplina del cantiere**

1. L'installazione di baracche e/o strutture di cantiere, ossia l'impianto del cantiere necessario all'attuazione di titoli abilitativi, non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo. Le suddette strutture, di norma, devono essere poste nelle immediate adiacenze del sito oggetto



dei relativi interventi edilizi e devono essere completamente rimosse al momento dell'ultimazione degli stessi. Non è consentito insediare in cantiere "uffici" e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione del cantiere stesso.

2. I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
3. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.

#### **Art. 35- Conduzione del cantiere, recinzioni provvisorie e opere provvisionali**

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n.380/2001 l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato al cantiere va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio Comunale Competente, compatibilmente con le norme di sicurezza; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'esterno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, dagli assiti o qualunque altra opera provvisoria o riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levare del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.
4. Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m 5,00 per la viabilità veicolare e m 2,00 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo, in originale o in copia, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori con tutti gli elaborati grafici allegati; nonché ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
8. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché per assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate
9. L'inosservanza alle disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo, nonché del Direttore dei lavori, l'irrogazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal presente regolamento, fatte salve quelle relative a eventuali violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge.

### **Art. 36- Cartelli di cantiere**

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere relative a permesso di costruire, a SCIA, ovvero a CILA, deve essere collocato affisso, in posizione ben visibile da spazi pubblici, un cartello di cantiere chiaramente leggibile, di adeguata superficie, contenente le seguenti informazioni:
  - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
  - Estremi del titolo abilitativo;
  - Nominativo del committente;
  - Nominativo del progettista;
  - Nominativo del Direttore dei Lavori;
  - Nominativo dell'esecutore dei lavori
  - Nominativo del responsabile di cantiere;
  - Nominativo del responsabile della sicurezza;
  - Recapito telefonico per emergenze;
  - Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
  - Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;e quant'altro previsto dalle norme vigenti
2. Unitamente al cartello di cantiere, dovrà risultare apposta, se dovuta, copia della notifica preliminare.
3. Nel caso in cui non si sia provveduto ad affiggere il cartello indicatore, all'intestatario del titolo edilizio e al Direttore dei lavori sarà applicata la sanzione prevista dalla normativa vigente. Qualora si sia affisso il cartello, ma questo non risulti visibile, ovvero nel caso in cui non risulti comunque completo delle dovute informazioni e/o le riporti in forma inesatta o risulti non più leggibile, al titolare del titolo abilitativo e al Direttore dei lavori sarà applicata la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal presente regolamento.
4. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

### **Art. 37- Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono possibilmente essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo specifica autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal presente Regolamento.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto della vigente normativa di settore.
5. Nelle opere di demolizione, con particolare riguardo alle operazioni di stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
6. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
7. Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo, anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico. Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di polizia urbana, le

norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di sicurezza e di circolazione stradale. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

8. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.
9. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.
10. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal regolamento di polizia urbana e deve essere evitato lo spargimento di polveri e altri materiali.

#### **Art. 38- Provvedimenti per costruzioni pericolanti, opere prescritte dall'autorità**

1. Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisce pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'U.T.C. o del tecnico incaricato ed eventualmente dell'Ufficiale sanitario, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell'art. 153 del T.U. 04/02/1915 n. 146.
3. Le opere provvisorie, di cui ai precedenti commi, dovranno essere mantenute, per il periodo necessario, in condizioni di sicurezza, di igiene, pulizia e decoro. Ove le stesse interessino almeno un intero fronte del fabbricato e riguardino edifici, ovvero ambiti urbani di pregio, quali centri storici, viali, passeggiate e sia previsto, nelle more di quanto sopra, un mantenimento in opera superiore a centoottanta giorni dovranno essere adottate finiture e materiali particolari, concordati con l'U.T.C., per recinzioni, fasciature e ponteggi, reti paraschegge etc. estesi all'intero fronte.

#### **Art. 39- Tolleranze nella realizzazione delle opere edili, Misure di cantiere**

1. Ai fini del presente regolamento edilizio valgono le disposizioni di legge, in particolare l'articolo 34, comma 2-ter del DPR n.380/2001 e s.m. e i. e fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi:
  - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
  - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.

#### **Art. 40- Sicurezza e controllo nei cantieri; misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

2. Tutte le strutture provvisoriale (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

**Art. 41- Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art.90 del D.Lgs42/2004 e ss.mm.ii.
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

**Art. 42- Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dall'intestatario del titolo abilitativo.

## **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

### **Art. 43- Salubrità del sito**

1. Fatto salvo ogni più preciso adempimento previsto dal D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm. e ii., non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ovvero sostituzioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni o ampliamenti su di un terreno che sia stato utilizzato come:
  - a. discarica di rifiuti e di materie putrescibili;
  - b. impianto industriale, di lavorazione o deposito di sostanze da ritenersi particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, che siano specificamente disciplinati da disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale.
2. È vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti a smottamenti, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.
4. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
5. I muri e i terrapieni di nuova realizzazione, ovvero oggetto di demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati in modo da garantire l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

### **Art. 44- Isolamento dall'umidità del suolo**

1. 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.
2. I locali di piano terra, abitabili, qualora non esista sottostante cantina, devono avere il piano di calpestio isolato devono essere impostati su solaio con sottostante camera d'aria ventilata o su vespaio, realizzato anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente, efficacemente aerato e ventilato.
3. In deroga a quanto prescritto al precedente comma, eventuali soluzioni alternative, di provata efficacia, potranno essere ammesse negli interventi di recupero dell'esistente, laddove sussistano vincoli fisici, tecnologici o originati da gradi di protezione.
4. Attorno ai muri perimetrali fronteggianti i contenimenti contro terra deve essere stabilita un'intercapedine di separazione, larga alla base almeno 50 cm, con un massimo di cm 120; il fondo deve essere a livello inferiore a quello dell'intradosso del solaio del piano e convenientemente sistemato per l'allontanamento delle acque di infiltrazione; soluzioni alternative, che facciano uso di tecniche di dimostrata efficacia dovranno essere adeguatamente giustificate in uno specifico paragrafo della relazione di progetto, a fronte di adeguata valutazione geologica.
5. L'intercapedine deve essere abbondantemente ventilata e facilmente accessibile per la pulizia; essa non può pertanto raccogliere le acque provenienti dai pluviali né di altra natura, a meno che non siano convogliate in tubazioni impermeabili, nel qual caso la larghezza dell'intercapedine stessa non deve essere minore di 60 cm. e comunque entro il massimo cm 120.
6. 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 una intercapedine.

7. Le murature devono essere isolate per mezzo di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio. Tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

#### **Art. 45- Isolamento acustico**

1. Nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria che possono avere rilevanza a fini acustici, nonché nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM del 05 dicembre 1997 e ss.mm.ii. e nel rispetto dell'ulteriore normativa statale e regionale in materia, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento previsti dal sopra citato decreto a difesa dai rumori esterni, dai rumori provenienti dalle unità abitative e a mitigazione di quelli prodotti dal calpestio, dalle attività di vita e lavorative nonché dal funzionamento di impianti.
2. Nel caso di emissioni acustiche, la loro riduzione entro i limiti fissati dalle normative statali, regionali e dal regolamento comunale di acustica può avvenire anche mediante:
  - a) barriere vegetali in essenze locali;
  - b) barriere artificiali;
  - c) pavimentazioni fonoassorbenti;
  - d) altri interventi specifici opportunamente individuati.
3. Devono comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.
4. Le attività insediate o limitrofe alle zone residenziali devono prevedere adeguata piantumazione arborea ad alto fusto in essenze locali, opportunamente posizionata, e prevedere gli accorgimenti necessari agli impianti tecnologici, per ridurre l'impatto acustico.
5. In ogni caso dovranno essere rispettate sia le norme vigenti in materia, sia le indicazioni fornite dal "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" e le relative Norme di Attuazione.

#### **Art. 46- Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

##### **a. Caratteristiche dei locali**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle pratiche abitative; i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico sanitari e anche le aree destinate al sonno, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a. Locali di abitazione permanente: tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio);
  - b. Locali accessori: mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, cabina armadio, corridoi, angoli cottura ecc. facenti parte del perimetro dell'unità abitativa;
  - c. Locali di servizio: depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage ecc. collocati fuori del perimetro dell'unità abitativa.
3. Per i locali seminterrati che soddisfano le condizioni richieste ai locali di abitazione permanente possono altresì avere destinazione residenziale, commerciale, turistico-ricettiva o comunque produttiva.
4. Possono essere destinati ad abitazione permanente i locali che emergano dal piano di campagna almeno 4/5 dell'altezza del locale stesso, al netto di solai ed eventuali controsoffittature.

4. bis La condizione di cui al precedente comma 4 non si applica ai locali seminterrati di edifici di origine rurale (*masogn* e "case unitarie") ed edifici ai quali siano attribuiti gradi di protezione; in tali casi gli spazi localizzati nella parte "a monte" del seminterrato:
  - dovranno prevalentemente essere destinati a locali accessori;
  - potranno essere illuminati e aerati attraverso finestre aperte verso bocche di lupo.
5. I locali seminterrati che non soddisfano le condizioni di cui al precedente comma 4 e i locali interrati non possono in ogni caso essere utilizzati come locali di abitazione permanente; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio. In ogni caso deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria e l'aerazione forzata nel rispetto della normativa vigente.
6. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 13 del 1.07.1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal Dlgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili ai locali di abitazione.
7. Limitatamente ai locali seminterrati individuati in ZTO A (Centro Storico), a prescindere dalla loro quota di interramento rispetto al piano di campagna le superfici aero-illuminanti dovranno essere garantite per almeno il 50% attraverso forature verticali su murature libere verso l'esterno, mentre la rimanente superficie aero-illuminante potrà essere compensata con forature servite da "bocche di lupo".

### **Altezze minime**

1. Per i locali di abitazione nei nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione globale occorre fare riferimento ai seguenti valori minimi:
  - a) per i locali di cui all'art.46, punto "a. caratteristiche dei locali", comma 3, l'altezza media interna è fissata in:
    - un minimo di m. 2,55 per i locali di abitazione di cui alla lett. a);
    - un minimo di m.2,20 per i locali accessori di cui alla lett. b) e per i locali di servizio di cui alla lett c).
  - b) Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale, si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento alle medie delle altezze per ogni singola parte; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'interasse è inferiore a tre volte la larghezza del trave.
  - c) Nei sottotetti abitabili l'altezza media dei locali di abitazione di cui all'art.46, lett. a), punto 3.a) in essi ricavabili deve essere almeno di m. 2.40 con il lato più basso avente altezza non inferiore a m 1.60, misurata tra pavimento e soffitto dalla parte della gronda; le dimensioni dei locali abitabili sono quelle generate dalle altezze che determinano la media di m.2,40, col minimo di m.1,60. L'altezza media dei locali accessori e dei locali di servizio (Art.46, lett. a), punto 3.b e 3 c) in essi ricavabili deve essere almeno di m. 2,20, con un minimo di m. 1,60.
2. Nel caso di intervento di restauro, risanamento conservativo e nei caso di ristrutturazione "leggera" di fabbricati antecedenti al D.M. del 05.07.1975 possono essere conservate o migliorate le altezze preesistenti. In particolare, negli alloggi preesistenti, e per loro ampliamenti, la possibilità di conservare le altezze preesistenti, nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici, deve essere asseverata dal professionista.
3. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi turistico ricettivi (negozi, ristoranti, ecc.) avranno un'altezza utile minima di m 2,70. Nei locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) delle stesse attività, l'altezza utile può essere ridotta fino a m 2,20.
4. In caso di interventi su edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, finalizzati all'utilizzo dei locali per attività ed usi collettivi, l'altezza minima deve essere di m 2,55, riducibile a m. 2,40 per gli edifici esistenti in centro storico.

5. In particolare, negli alloggi preesistenti, e per loro ampliamenti, è consentita la conservazione delle superfici preesistenti nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici.
6. Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, che per essere agibili devono avere un'altezza minima di m. 2,20.
7. È consentita la realizzazione di soppalchi nei piani abitabili a condizione che l'altezza media sia pari a m. 2,55 con un minimo di m. 1,60: la superficie sottostante il soppalco deve avere altezza minima pari a m. 2,20.
8. Nel caso di interventi in vani esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento e già adibiti ad uso collettivo ed aperti al pubblico, è consentito il mantenimento dell'altezza esistente con un minimo di mt. 2,40.
9. L'eventuale cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, per locali da adibire ad attività e usi collettivi, comporta il rispetto di quanto previsto al precedente comma.
10. Per le autorimesse ad uso privato l'altezza minima deve essere di m. 2,20; è ammessa un'altezza minima di m.2,00 nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non prevedano traslazione del solaio e per capacità inferiore a 9 autoveicoli.

#### **b. Superfici minime**

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e coerenza con DM comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno mq 8,00 con la larghezza minima di ml. 2,00;
  - b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi;
  - c) per gli alberghi, pensioni, locande e per tutte le attività ricettive si richiama la legge regionale di riferimento (LR. 11 del 14.6.2013 e s.m. e i.);
  - d) nel caso di interventi su edifici esistenti e già in possesso di agibilità e in quelli di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri sanitari.
2. Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali dei vani preesistenti. In particolare, negli alloggi preesistenti è consentita la conservazione delle superfici preesistenti nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici.
3. Le nuove unità abitative nelle costruzioni residenziali dovranno avere una superficie minima di pavimento pari a mq. 80 (ottanta), comprendente locali di abitazione e locali accessori, di cui all'art.46, lett. a) comma 3, punti a) e b) e al netto delle murature e dei locali di servizio di cui all'art.46, lett. a) comma 3, punto c).
4. Nel caso di ristrutturazione degli immobili a destinazione residenziale esistenti alla data di approvazione del primo PRG del 1993 che prevedano la realizzazione di nuove unità abitative, la superficie minima netta delle stesse non potrà essere inferiore a mq. 56 (cinquantasei), al netto delle murature.
5. Negli strumenti urbanistici in recepimento di accordi pubblico privato potranno essere previste ulteriori e/o differenti caratteristiche dimensionali e superfici minime per gli alloggi, sia negli interventi di nuova edificazione o demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti, comportanti aumento delle unità abitative preesistenti, sia per le nuove abitazioni ricavate mediante interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

#### **c. Dotazione degli alloggi**

1. Tutti gli alloggi delle nuove costruzioni devono essere dotati dei seguenti locali:



- a) stanza di soggiorno di minimo mq 14,00; aumentati a mq.18,00 se con “angolo cottura” o cucina eventualmente annessa al locale di soggiorno e adeguatamente comunicante con questo;
  - b) camere da letto di almeno mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone;
  - c) almeno un locale di servizio igienico con superficie non inferiore a mq. 4,00 e le caratteristiche di cui al successivo punto “h. Locali per i servizi igienici”.
2. È ammessa la realizzazione di angoli cottura purché :
- di superficie non inferiore a mq.4:
  - adeguatamente muniti di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
  - comunicanti con il locale soggiorno o ad esso collegato attraverso una o più aperture, avente/i superficie complessiva non inferiore a 3,50 mq.,
  - siano dotati una o più aperture aero-illuminanti. commisurate alla superficie complessiva, comprendente la zona cottura.
  - lo spazio di soggiorno sarà misurato al netto della superficie destinata alla cottura.
3. Va comunque assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione allontanandoli mediante canne di esalazione con espulsione all'esterno portate al di sopra del tetto, garantendo il necessario afflusso di aria compensativa (che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione UNI-CIG 7129 punto 3.4) e posizionate in modo da non arrecare disturbo alle unità abitative vicine o prospicienti sul tetto.
  4. Sono fatti salvi i parametri definiti dalla normativa sul recupero dei sottotetti.
  5. La superficie finestrata apribile dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore al 12,5% (1/8) della superficie utile del pavimento dei vani abitativi;
  6. La superficie illuminante viene computata in base alla superficie finestrata apribile.
  7. Nel caso di interventi su edifici esistenti, laddove gradi di protezione o vincoli strutturali non consentano di intervenire sulle pareti perimetrali dell'edificio, può essere ammesso un rapporto aeroilluminante pari a 1/10 della superficie del pavimento del locale.
  8. Per i sottotetti abitabili la superficie illuminante non deve essere inferiore a 1/15 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,60.
  9. Negli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni che prevedono la realizzazione di più di due unità abitative, concorrono alla formazione del rapporto di aeroilluminazione esclusivamente gli abbaini, non essendo computabili a tal fine le finestre lungo falda (tipo velux).
  10. Le superfici finestrate devono essere accessibili per la pulizia anche per la parte esterna.
  11. Gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

#### **d. Ventilazione e aerazione**

Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono:

- a) la superficie di areazione viene valutata misurando il foro esterno delle parti realmente apribili, escludendo tutte le parti con vetri fissi; i serramenti scorrevoli, pertanto, verranno computati per la metà della loro superficie complessiva;
- b) i ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
- c) in ogni caso deve poter essere garantito un costante ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

- d) i locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
- e) nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
- f) gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio di aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
- g) si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti; dette canne possono funzionare in aspirazione forzata, ovvero in aspirazione naturale.
- h) per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
- i) le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio, anche in assenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

**e. Eliminazione dei prodotti derivanti dall'utilizzazione di apparecchi di cottura**

1. In caso d'interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, ovvero di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, che interessino cucine, posti di cottura o altri locali in cui sono installati apparecchi di cottura alimentati a gas metano o GPL, ovvero tutti i locali, a qualunque uso destinati, nei quali avvenga un processo di combustione, . devono essere dotati di un relativo condotto o canna fumaria indipendente e idoneo alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura e oltre la zona di reflusso.
2. Per le finalità del presente articolo si definiscono:
  - a) canne fumarie, quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione e/o di odori, vapori, e fumane provenienti da focolari;
  - b) canne d'esalazione, quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane conseguite dall'uso di apparecchi privi di fiamma libera (apparecchiature a energia elettrica e/o similari).
3. La corretta ventilazione dei posti di cottura e dei locali di cui al comma 1 prevede la concomitante dotazione di cappa di aspirazione con un elettroventilatore (estrattore) applicata alla canna fumaria o di esalazione, da mettere in funzione durante tutto il tempo di funzionamento dell'apparecchio di cottura. Circa le caratteristiche ed il funzionamento dell'elettroventilatore si deve fare riferimento alle norme UNI vigenti.
4. Gli edifici ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, impedire la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.
5. In tutti i locali, a qualunque uso destinati, in cui la cottura di alimenti avviene avvalendosi di dispositivi privi di fiamma libera (piastre elettriche a induzione e/o similari), è consentita, in alternativa alla canna di esalazione, l'installazione di apparecchiature elettromeccaniche (abbattitore di vapori ecc.), che trasformino dette emissioni in residuo liquido da convogliare nella pubblica fognatura o l'installazione di gruppo di filtrazione e aspirazione degli odori, adeguatamente dimensionato secondo le caratteristiche dell'attività. In tal caso si dovrà provvedere alla periodica sostituzione dei filtri in relazione alle specifiche caratteristiche

dell'apparato installato. L'avvio all'utilizzazione di tali alternativi apparati è subordinato al rilascio degli attestati di verifica previsti dai produttori.

6. Le attività di cottura e/o riscaldamento vivande che prevedono uso di attrezzature quali forni a microonde, piastre per hamburger, ecc. non necessitano di norma di sistemi di aspirazione.
7. Nelle condizioni di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

**f. Scale, ascensori, ringhiere e parapetti (L. 3/89 e D.M. n. 236/1989)**

1. Le scale a servizio di più di due alloggi vanno realizzate all'interno degli edifici, nel caso di interventi sull'esistente possono essere confermate scale esistenti anche all'esterno, purché armonicamente composte nel volume esistente.
2. In edifici di nuova realizzazione composti da più di due alloggi le scale debbono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a m.1,20 utili ed essere aerate ed illuminate di preferenza attraverso fori ricavati sulla parete verticale esterna di ciascun piano. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitativi è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, con apertura automatica in presenza di fumo, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
3. Negli edifici composti da uno o due alloggi sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato e purché comprese entro la proiezione della copertura, fino ad una altezza massima di ml. 3,00 dalla quota di riferimento, o in conformità alle previsioni contenute in eventuali strumenti urbanistici attuativi.
4. Le scale interne di alloggi unifamiliari possono avere larghezza minima non inferiore a m. 0,80. Per le scale di accesso ai locali di servizio, quali garage, cantine, ripostigli, sottotetti ed altri accessori al servizio di una sola unità immobiliare è ammessa una larghezza minima di m. 0,70; alle stesse deve essere assicurata adeguata protezione. Le scale di accesso ai locali di servizio per le unità non residenziali devono avere una larghezza minima di m. 0,80.
5. Nel caso di restauri e ristrutturazioni possono essere confermate le dimensioni esistenti delle scale principali.
6. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le disposizioni di legge vigenti ed i relativi regolamenti di attuazione.
7. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
8. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
9. Nei fabbricati con tre o più piani deve essere previsto l'impianto di ascensore secondo i dettami della normativa vigente in materia.
10. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
11. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano continuo ad un'altezza non inferiore a m 1,00 e dotate di parapetti.
12. Le aperture praticate nei parapetti dovranno avere misure e forma tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.
13. I parapetti di balconi e finestre devono essere realizzati con modalità e materiali che garantiscano totale sicurezza e non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale.
14. I parapetti di balconi e finestre o comunque posti a quota superiore ai 2,00 m dal piano su cui prospettano, devono avere altezza non inferiore a 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.
15. I sopralchi devono essere dotati di parapetti o di protezioni equivalenti.
16. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

#### **g. Locali per i servizi igienici**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le caratteristiche descritte nei seguenti commi;
2. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato. Per le nuove costruzioni e nella costituzione di nuovi alloggi a seguito di interventi di ristrutturazione globale, almeno un servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:
  - a) superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00 ;
  - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno.
3. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizi igienici, dotato di tazza e bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
4. I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate, rivestite o comunque costruite, fino ad un'altezza non minore di m 2,00, con materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente.
5. I servizi igienici devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale, devono avere accessi da corridoi e disimpegni e non possono avere accesso diretto da cucina, soggiorno e stanza da pranzo, anche se localizzati su piani diversi.
6. I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi di uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno dalle singole camere da letto.
7. Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento della superficie dei bagni esistenti.
8. Inoltre, per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente è ammesso che tutti i locali per servizi igienici, non siano direttamente aerati ed illuminati dall'esterno:
  - a condizione che ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata come previsto dal presente Regolamento, al precedente paragrafo "e. ventilazione ed aerazione" punto g) e non sia prevista l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
  - quando i servizi siano compresi entro interventi di recupero di edifici ricadenti all'interno del centro storico o soggetti a specifiche forme di tutela.
9. Si ricorda il rispetto delle norme relative all'accessibilità, visitabilità e adattabilità in relazione al tipo di intervento.

#### **h. Soppalchi**

1. La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:
  - la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda il 40% della superficie del locale;
  - l'altezza media del vano non sia minore di m 4.60 con altezza minima per le parti con soffitto orizzontale di almeno m. 2,20 e di m. 1,60 nei caso di soffitto inclinato;
  - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
  - ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante (Ri ed Rv) i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
2. Allo scopo di utilizzare sottotetti le cui altezze non siano abitabili, è consentita la parziale eliminazione dei solai privi di interesse storico architettonico, al fine di realizzare ambienti a più livelli interni e soppalchi adatti ad uso abitativo.
3. Quando prescritto da eventuali forme di tutela e/o gradi di protezione, la realizzazione di soppalchi dovrà mantenere inalterate le quote di copertura.

#### **i. Corridoi e disimpegni**

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati e aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in m. 2,20; la larghezza minima è fissata in m. 1,00.

**j. Locali accessori al piano terreno, seminterrati e sotterranei**

1. I locali seminterrati che non presentano i requisiti di locali di abitazione permanente e i locali interrati potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal presente Regolamento e potranno avere un'altezza minima di m. 2,20.
2. I locali accessori collocati in piani seminterrati non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in spazi destinati alla residenza.
3. È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini e dai fabbricati, nei limiti consentiti dall'indice di permeabilità;
4. I locali, che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono essere adeguatamente protetti dal radon e dall'umidità esterna e avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
5. I locali interrati senza sovrastanti costruzioni dovranno presentare l'estradosso di copertura armonicamente inserito nell'assetto morfologico naturale o artificiale preesistente.
6. Qualora isolati o adiacenti a terreno naturale saranno ricoperti di terreno vegetale per uno spessore minimo di ml. 0,50; la copertura dovrà assicurare un omogeneo raccordo con il preesistente terreno naturale circostante.
7. Quando l'estradosso di copertura risulta adiacente a spazi scoperti (cortili, strade, spazi scoperti di uso pubblico) potrà essere convenientemente pavimentato in ragione dell'uso previsto.
8. È consentita la costruzione di strutture a carattere collettivo con capienza complessiva superiore ai 9 posti auto se contigui a strade pubbliche e la superficie dell'estradosso del solaio può essere adibita a parcheggio pubblico o piazza. Per queste strutture al contrario di quelle menzionate nel presente e precedente articolo il volume fuori terra va computato in base agli indici di fabbricabilità di zona e può emergere mediamente dal profilo originale del terreno per un massimo di m. 2,00. Il fronte e le parti laterali emergenti devono essere rivestiti con sassi a faccia "spacco cava" disposti ad opera incerta con fuga in ritiro. I portoni di accesso in numero non superiore ad uno ogni 6 posti auto dovranno essere rivestiti in legno. Eventuali parapetti sul solaio di copertura dovranno essere in legno.
9. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere ottenuti ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, realizzate con l'impiego i materiali idrofughi.
10. È ammessa la costruzione di volumi interrati a confine con strade e spazi pubblici (o di uso pubblico) purché la stessa sia subordinata al preventivo nulla-osta degli Enti interessati e l'estradosso pavimentato del solaio di copertura sia complanare con il piano dello spazio pubblico (spazio pedonale e/o sosta, parcheggio auto) al quale ci si accosta; dovrà in ogni caso essere garantita la stabilità del manufatto e dello spazio ad uso pubblico preesistente; la servitù ad uso pubblico dovrà essere sancita dal proprietario con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
11. Nei volumi interrati isolati è vietata l'esecuzione di aperture diverse dal portone di accesso, lucernari e camini.

**k. Soglie e bussole**

1. La realizzazione della soglia deve assicurare una adeguata protezione all'entrata dell'acqua negli spazi interni.
2. Sono considerati locali accessori anche le bussole e ogni altra struttura finalizzata alla messa in opera di doppie porte.
3. La realizzazione di bussole d'ingresso:
  - deve rispettare le prescrizioni regionali vigenti di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014;
  - può interessare unicamente i fronti secondari di edifici,

- è ammessa, con esclusione degli edifici con grado di protezione I e II e vincoli sulla facciata, in numero massimo di una per ogni unità edilizia.
4. Nel caso di edifici esistenti, costruiti o ristrutturati prima dell'entrata in vigore del presente R.E.C., la formazione delle bussole di cui al comma precedente non costituisce aumento di volume o superficie.
  5. Le bussole suddette non debbono avere altezza e larghezza superiori a quelle delle porte che fronteggiano aumentate del 50% e debbono essere costruite con morfologia e materiali congrui con quelli dell'edificio su cui insistono; nel caso esse siano poste al di sotto di un oggetto maggiore di m. 0,80 la bussola può essere prolungata sino all'intradosso dell'oggetto richiamato.
  6. Nel caso vengano richieste bussole di dimensioni eccedenti quelle indicate nel comma precedente, il volume e/o la superficie debbono essere interamente computate ai fini del rispetto dei parametri urbanistico/edilizi delle vigenti N.T.O. del Piano degli Interventi.

#### **I. Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi**

1. Per i sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019 n.51 e s.m. e i., come recepita dal presente Regolamento Edilizio.
2. Per sottotetti esistenti si intendono quelli riferiti a edifici a quella data (06/04/2019) completati o in fase di costruzione con falde del tetto completate.
3. Si definisce come sottotetto ai fini della normativa vigente, lo spazio compreso tra la copertura e l'estradosso dell'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.
4. Relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nell'art. 2 della L.R. 51/2019, in particolare:
  - a) l'altezza utile media di m. 2,20 sia dei locali principali sia quelli accessori, quali corridoi, disimpegni ripostigli e bagni, con un minimo di m.1,40. Tale altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi ml. 1,40 diviso per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio;
  - b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore ad 1/16 con un minimo di mq 0,60.
5. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.
6. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del territorio comunale.
7. È fatto salvo il rispetto del D.lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
8. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
9. Gli interventi di cui sopra sono classificati come ristrutturazione edilizia e soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01 e dalla normativa regionale vigente, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
10. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.
11. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assimilati a ristrutturazione edilizia ai fini del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, in conformità a quanto previsto al successivo Art. 58- Aree per parcheggio.
12. Gli interventi di cui alla Legge Reg. n. 51/2019, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali stabiliti al precedente comma, sono consentiti previo pagamento di una

somma equivalente alla loro realizzazione, qualora nel contesto di intervento siano presenti o programmati adeguati spazi di parcheggio a uso pubblico da convenzionare.

13. La richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA alternativa per gli interventi di cui sopra, dovrà contenere oltre alla normale documentazione:
  - documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
  - calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
  - dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali, anche in rapporto al volume già esistente.
14. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 47- Norme edilizie per gli edifici a destinazione non residenziale**

1. Le norme di agibilità per gli edifici e locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, devono uniformarsi, oltre che alle particolari disposizioni contenute nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti, alla legislazione ed ai regolamenti di settore.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, palestre e spazi per wellness, ecc.
3. Adeguati servizi igienici, saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.
4. Per quanto riguarda criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'installazione degli impianti di distribuzione di carburanti, si rimanda alla specifica normativa in materia.

#### **Art. 48- Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

1. Per i contenuti riguardanti l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici oltre che alle norme contenute nei seguenti paragrafi, si rimanda anche all'Allegato 1\_ al presente Regolamento, "*Contenimento dei consumi energetici degli edifici e sostenibilità ambientale*" contenente norme per la progettazione e l'attuazione delle trasformazioni edilizie del territorio.
2. L'assolvimento dei livelli di prestazione richiesti va dimostrato negli elaborati di progetto:
  - in una o più circostanziate relazioni tecnico-illustrative, che documentino analiticamente, con riferimento ai singoli requisiti e prestazioni, le azioni progettuali condotte e le soluzioni adottate, e gli elaborati specifici di progetto in cui queste si evidenziano;
  - in un'adeguata serie di elaborati, dimostrativi della congruità del progetto ai fini delle prestazioni richieste.

#### **a) Efficienza energetica della struttura edilizia**

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
  - a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria necessario a minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro e necessario:
  - a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;

- c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
  - d) utilizzare, compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale, tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisico — tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
  5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime dei locali indicate nel presente Regolamento, previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di un tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
  6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 5, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori

#### **b) Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici**

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare, anche utilizzando serre bioclimatiche o altri dispositivi, gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
3. Compatibilmente con il rispetto dei beni culturali e dei caratteri tipologici e formali che connotano il paesaggio urbano, nella progettazione degli edifici devono essere adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.



4. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
  - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
  - b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), in modo da sfruttare al meglio l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
  - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
  - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
  - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
5. Gli edifici dovranno avere, come da prevalente tipologia locale, tetto bifalde. Per gli edifici di nuova costruzione è ammessa la copertura piana (per la realizzazione di locali di servizio quali: garage, centrali termiche, verande, collegamenti, ecc. )
6. Compatibilmente con il contesto paesaggistico delle aree, urbanizzate e non, può essere ammessa la realizzazione di tetti verdi, intendendosi con questo termine coperture realizzate tramite un sistema strutturale associato a uno strato colturale appropriato al contesto territoriale. Per l'utilizzo di questa tecnologia:
  - deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
  - solo per interventi di particolare qualità architettonica, possono essere valutati locali abitabili associati alla presenza di coperture verdi.
7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

### **c) Impianti di riscaldamento**

Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:

- a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
- b) negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 m, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.

### **d) Fonti energetiche rinnovabili**

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.lgs 28/2011.

#### **e) Contenimento dei consumi idrici**

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

#### **f) Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
  - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
  - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.
  - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
  - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
  - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
  - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

- a) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
  - a) utilizzare interruttori crepuscolari;
  - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza {ad es. LED} secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
4. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009 n.17

#### **g) Relazione tecnica**

Relativamente agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

#### **Art. 49 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso, qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della qualità complessiva degli spazi, i parametri legati alle prestazioni energetico - ambientali non sono obbligatori negli interventi sul patrimonio edilizio classificabili come:
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - mutamento di destinazione d'uso su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
    - epoca di costruzione antecedente il DM 5.07.1975;
    - presenza di specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri del precedente articolo;
    - presenza di vincoli di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs 42/2004, i parametri di cui all'*Art. 46- Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici* lettere b), c) e d) non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.
2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio-assistenziali, ricettive, ecc.).

#### **Art. 50- Incentivi**

1. L'Amministrazione comunale, con apposita delibera, che ne definirà anche le modalità attuative, potrà decidere eventuali agevolazioni come riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale ridotta, finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia.
2. Tali incentivi potranno riguardare particolari e peculiari prestazioni ambientali e di contenimento dei consumi energetici delle realizzazioni e gli edifici certificati come NZEB (Nearly Zero Energy Building).

3. vengono definiti come *Nearly Zero Energy Building* quegli edifici che privilegiano il potenziamento delle caratteristiche passive dell'involucro, garantendo alti livelli di comfort interno, ed implementano sistemi di produzione di energia rinnovabile per coprire sia la parte residua del fabbisogno energetico per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria sia, nel solo caso di edifici diversi dalla residenza, il fabbisogno energetico per illuminazione.

#### **Art. 51- Prescrizioni per la protezione del rischio gas radon**

1. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e misure cautelative:
  - per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione andranno evitati o limitato l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti. È possibile anche intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria...);
  - una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.
2. Indicazioni per la protezione dal rischio "gas radon" sono contenute nell'Allegato 1 "Contenimento dei consumi energetici degli edifici e sostenibilità ambientale" .
3. Tali disposizioni si applicano anche nei cambi di destinazione d'uso, negli interventi di ristrutturazione globale e negli interventi di rifacimento di vespai e/o solai contro terra; il mancato rispetto di quanto sopra dovrà essere opportunamente giustificato in relazione alle singole fattispecie.

#### **Art. 52- Intrusione di piccoli animali**

Le bocche di sfiati, prese d'aria ecc. devono essere munite di un riparo in rete a maglia fine, in modo da impedire l'intrusione di piccoli animali nei locali degli edifici.

#### **Art. 53- Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") - misure preventive e protettive per manutenzione in quota**

1. Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.R. 61/85 e ss.mm.ii "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".
2. Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla normativa vigente.
3. La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della segnalazione di inizio attività a costruire.
4. A ultimazione dei lavori, con la segnalazione certificata di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di segnalazione di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.
5. Il Comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.
6. In ogni caso gli interventi soggetti a sola comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui al capo 3 del D.lgs. n. 115/2008, e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione o ai lavori dovrà essere integrata con la documentazione progettuale indicata di seguito.
7. I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura,

con i criteri previsti dalle norme vigenti, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica e verranno allegati al titolo edilizio del quale costituiranno parte integrante.

**Art. 54- Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

In applicazione delle disposizioni dell'art. 54 della L.R. 30/2016 è vietata l'installazione di nuovi apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro e di sistemi da gioco video-lottery, nonché di pratica ed esercizio del gioco d'azzardo e comunque dei giochi con vincita in denaro, leciti, comprese le scommesse” nei locali pubblici e privati aperti al pubblico su tutto il territorio comunale.

## Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

### Art. 55- Strade

1. Le dimensioni delle carreggiate stradali nelle aree residenziali saranno di norma quelle consentite dal Codice della Strada e dalla manualistica tecnica di riferimento.
2. Nel disegno e dimensionamento della sezione si dovranno evitare sia il sottodimensionamento degli elementi costitutivi (corsi, percorsi, banchine ecc.), sia il loro sovradimensionamento, con il conseguente spreco di suolo.
3. Gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si inseriscono. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione, devono indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada e - di conseguenza - la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
4. Dovranno essere previsti allargamenti della carreggiata, per la creazione di una corsia di attesa in corrispondenza dei principali incroci della viabilità principale.
5. Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo. Si devono provvedere adeguati tracciati planimetrici, idonea illuminazione, efficace segnaletica orizzontale e verticale.
6. Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
7. Le sedi viarie devono essere opportunamente raccordate con i marciapiedi affiancati in modo tale da non creare ostacoli alla percorribilità per la generalità dei cittadini, con particolare riguardo ai portatori di handicap.
8. Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche è opportuno che le carreggiate stradali abbiano una pendenza trasversale pari almeno al 2%.
9. Il materiale di pavimentazione delle carreggiate stradali automobilistiche è di norma l'asfalto, il cemento bituminoso o il conglomerato cementizio.
10. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 3,00.
11. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, deve essere evitata la pavimentazione con materiali che comportino la totale impermeabilizzazione dei suoli prevedendo, ove possibile l'utilizzo di materiali permeabili o drenanti.
12. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune, che stabilisca quali siano gli oneri a carico del proprietario.
13. I viali privati di accesso devono essere muniti di idonea segnaletica, o di altri accorgimenti atti ad impedire effettivamente il pubblico transito, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.
14. Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane.
15. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F in ambito urbano.
16. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati con intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo (comunque denominato) che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente, secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.

17. sono da considerare tra gli interventi di ristrutturazione viaria anche:
  - l'allargamento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature, banchine, ecc.;
  - il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine di consentire l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature, banchine, ecc.
18. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi.
19. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

#### **a. Moderazione del traffico e viabilità interna ai centri abitati**

1. Le strade, in particolare quelle residenziali e di distribuzione interna, dovranno essere progettate con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
2. Nelle zone a traffico limitato e in particolari contesti, è consentito l'uso dello stesso materiale degli spazi pedonali, garantendo la distinzione tra carreggiata e area pedonale col diverso trattamento superficiale o con l'introduzione di strisce a bande di avvertimento.
3. La pavimentazione sarà:
  - in cubetti di porfido o granito e lastre di pietra locale nelle aree maggiormente rappresentative;
  - in asfalto con cunette e corsie di rallentamento in cubetti di porfido o granito nella rimanente viabilità interna.Non è consentito l'uso di pavimentazioni in blocchi cementizi, con esclusione di quelli rinverdenti.

#### **b. Finiture pavimentazioni**

Gli elementi infissi nel terreno quali pali, chiusini, caditoie derivazioni di sottoservizi dovranno essere circondati da un opportuno numero di corsi di cubetti in porfido al fine di permetterne la rimozione o sostituzione senza dover ricorrere a rifacimenti parziali del manto di pavimentazione.

#### **c. Rallentatori di traffico**

1. In prossimità dei centri abitati andranno previste opportune deviazioni dell'asse stradale, al fine di indurre una moderazione della velocità; tali deviazioni dovranno interessare almeno la carreggiata di ingresso al centro;
2. I passaggi pedonali saranno opportunamente segnalati e protetti da isole di sicurezza.
3. Qualora non sia possibile modificare la sezione della carreggiata potranno essere utilizzati rallentatori "a dosso".

#### **d. Spazio condiviso**

1. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo (comunque denominato) che interessino il sistema della viabilità, possono essere realizzati "spazi condivisi".
2. Lo spazio condiviso è una forma di spazio urbano nel quale è ridotta al minimo indispensabile o cancellata la distinzione tra diverse modalità di uso e di utente della strada. Ciò è fatto rimuovendo le caratteristiche quali i cordoli, le marcature della superficie stradale, i segnali stradali, i semafori ecc. Il principio di base è che, creando un maggiore senso di incertezza e rendendo poco chiaro chi ha la priorità, i conducenti ridurranno la loro velocità, migliorando la sicurezza per altri utenti della strada. La progettazione dello spazio condiviso può assumere molte forme diverse, a seconda del livello di delimitazione e segregazione tra diverse modalità di trasporto. Le varianti

più diffuse e collaudate di spazio condiviso sono quelle impiegate in zone a traffico limitato nei centri storici o nelle strade-cortile all'interno di aree residenziali.

3. L'applicazione del principio di "spazio condiviso" deve essere attentamente valutata e sperimentata specie laddove si intervenga in spazi caratterizzati da significativi volumi di traffico, dove le soluzioni dovranno essere concertate ed esito di processi partecipativi, avendo particolare attenzione ad anziani e persone con disabilità visive o acustiche.

#### **Art. 56- Portici pubblici e ad uso pubblico**

1. I portici ed i passaggi, coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte, a cura e spese del proprietario. Il Comune fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
2. Le aree costituenti i portici e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
3. Gli oneri per la manutenzione dei portici sono a carico del proprietario: il Comune può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
4. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
5. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
6. L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a m. 1,50 l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,55 salvo misure diverse previste da strumento attuativo o da interventi convenzionati su edifici esistenti.
7. La larghezza dei porticati viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.
8. Nel caso di copertura a volte l'altezza sarà verificata in corrispondenza della chiave.
9. le superfici porticate non possono essere chiuse con successivi interventi, né possono alloggiare bussole d'ingresso, che riducano le misure minime dello spazio transitabile;
10. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di aperture per assicurare l'aerazione e l'illuminazione dei locali interrati.
11. Tali aperture devono essere adeguatamente protette da griglie o altro materiale trasparente staticamente idoneo, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibile.
12. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
13. La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzata con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione Comunale
14. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.

#### **Art. 57- Piste ciclabili e ciclo-pedonali, percorsi e spazi per la mobilità ciclabile**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, costituiti da piste e altri spazi e tracciati destinati alla mobilità ciclabile, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. I percorsi della mobilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità più complessiva e realizzabile anche per stralci.



4. La larghezza delle piste ciclabili deve essere pari a m.1,50 se a senso unico, pari a m. 2,50 se a doppio senso, possono essere ammesse larghezze inferiori per tratti limitati e per dimostrate impossibilità a realizzare le dimensioni richieste. Le canalette di scolo devono essere larghe preferibilmente m. 0,3.
5. I percorsi pedonali e ciclabili devono essere dotati di una adeguata separazione o protezione dal traffico veicolare.
6. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche, le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.
7. I materiali consentiti sono: asfalti e calcestruzzi speciali colorati e/o drenanti, terra battuta stabilizzata con leganti, battuto di cemento. Le canalette possono essere di cls, pietra o erbose.
8. La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali deve essere almeno pari a m.2,50, possono essere ammesse larghezze inferiori per tratti limitati e per dimostrate impossibilità a realizzare le dimensioni richieste.
9. La divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia di avvertimento.
10. Nella progettazione e realizzazione delle ciclo piste o percorsi ciclo-pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento:
  - con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione,
  - con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e privati, presenti nell'area.
11. Nella progettazione dei principali parcheggi e spazi pubblici andranno previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

#### **Art. 58- Aree per parcheggio**

1. Nella realizzazione di aree a parcheggio il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
2. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,75 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.
3. Le dimensioni degli spazi per la sosta di autovetture, in aree specificamente destinate, debbono essere preferibilmente pari a multipli di m. 2,40 x 5,00 se perpendicolari alla corsia di distribuzione e multipli di m. 2,20 x 5,50 se disposti "a correre" e avere adeguati spazi di manovra.
4. Quando realizzati lungo le strade agli ambiti per la sosta devono essere aggiunti adeguati spazi per eseguire le manovre senza intralciare il transito dei veicoli.
5. La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile"; deve essere tale cioè da poter essere destinata ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.
6. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno.
7. I materiali da privilegiare sono: grigliati in cls, calcestruzzo drenante, terra battuta, terra battuta stabilizzata con leganti, ghiaia. In centro storico devono essere utilizzati: porfido in cubetto o lastre o lastre di pietra tipica della zona o associazioni di questi materiali con battuto di cemento, calcestruzzo colorato drenante, terra battuta stabilizzata con leganti, ghiaia.
8. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità, specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio vanno localizzati ad adeguata distanza dall'intersezione.
9. Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso, devono essere distanziate da edifici di proprietà di terzi, almeno a metri due dalle finestre del piano terra, salvo diverso accordo con la proprietà interessata e devono essere regolarmente illuminate.

10. Nella realizzazione di parcheggi a raso su aree direttamente confinanti con edifici si dovrà avere cura di non inibire o intralciare la funzionalità dei serramenti come pure di non recare pregiudizio alcuno a terzi.

#### **a - Parcheggi – dotazione posti auto privati**

1. Ogni singola unità edilizia negli edifici di nuova costruzione deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione e solo eccezionalmente (per esempio nei centri storici) nello scoperto di pertinenza e comunque con l'apposizione di apposito vincolo pertinenziale; detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942, introdotto dalla L. 765/1967 e successivamente modificato dalla L. 24/03/1989, n. 122.
2. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione di almeno 1 posto auto per ogni nuovo alloggio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso, che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 10,00 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione, con un minimo di 1 posto auto per unità abitativa, esclusivamente per le unità realizzate in aggiunta a quelli esistenti, realizzabili anche in aree che non fanno parte del lotto, ma comunque insistenti in un ambito territoriale compreso entro un raggio di 150, m dal fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto.
4. Nel computo delle superfici di parcheggio vanno compresi gli spazi di manovra e le eventuali spazi di arredo, che dovranno essere progettati in modo da ottenere la migliore funzionalità alle esigenze di parcheggio.
5. Qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla loro realizzazione, da determinare secondo apposite specifiche, stabilite con deliberazione della Giunta Comunale, qualora nel contesto di intervento siano presenti o programmati adeguati spazi di parcheggio a uso pubblico da convenzionare.
6. Potranno essere previste aree a parcheggio di uso pubblico il cui utilizzo è subordinato ad apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.
7. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti; pertanto, a tali attività non si applicano i dimensionamenti previsti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942, introdotto dalla L. 765/1967 e successivamente modificato dalla L. 24/03/1989, n. 122.

#### **Art. 59- Piazze, percorsi ed aree pedonalizzate**

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche e/o di uso collettivo dovrà rappresentare il ruolo dello spazio come dispositivo per pratiche sociali di relazione e il manifestarsi di tratti identitari della comunità; a tal fine la composizione degli spazi dovrà rispondere a criteri progettuali inclusivi, tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. I percorsi e gli spazi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi, tuttavia quelli che si sviluppano in ambito urbano devono consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco).
3. Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi pedonali devono avere una pendenza laterale minima dell'1%.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza o la riduzione al minimo (max 2,5 cm) dei dislivelli, l'utilizzo di materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve

presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

5. Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, sedute, cabine ed impianti tecnologici, pubblicità e informazione, cestini portarifiuti...) debbono essere allineati o comunque collocati in modo da garantire regolarità e facilitare la pulizia.
6. Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e un facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette.
7. I percorsi pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti.
8. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucchiolevole, regolare, compatta e costituita preferibilmente da un materiale diverso da quello usato per la sede stradale.
9. I materiali da privilegiare sono: lastre o cubetti in porfido o pietra locale, asfalti speciali (per es. con inerti selezionati...), terra battuta stabilizzata con leganti, calcestruzzi colorati drenanti. In parchi e giardini e in particolari situazioni, al precedente elenco possono essere impiegati materiali coerenti con l'assetto paesaggistico previsto.

#### **Art. 60- Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Di norma i marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,20 m.
2. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie e perciò facenti uso di carrozzine. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo per una larghezza minima di metri 1,20, un dislivello massimo di 15 centimetri.
3. La realizzazione di marciapiedi e di passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico, sia a raso che rialzati, ancorché realizzati su area privata, se effettuati dai proprietari degli immobili che li fronteggiano, devono essere eseguita con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, ovvero dall'Amministrazione competente.
4. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate dovuti, ad esempio, a raccordi con il livello stradale, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 10% (v. D.M. 14 giugno 1989 n.° 236 e s.m. e i.).
6. le fasce di transito dei marciapiedi lungo le strade urbane ed extraurbane non devono, di norma, avere una larghezza inferiore a ml 1,20, la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1 - 2%; fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e perfettamente complanari al suolo.
7. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiolevole, regolare, compatta; i materiali da privilegiare per la pavimentazione dei marciapiedi sono: porfido, lastre di pietra tipica della zona, associazioni di questi materiali con battuto di cemento colorato, possibilmente drenante.
8. Nella lottizzazione convenzionata i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.
9. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

#### **Art. 61- Passi carrai e accessi dei veicoli**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito nel rispetto della normativa indicata nel vigente Codice della strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici aperti al transito veicolare, l'accesso è consentito dallo spazio caratterizzato da una minore presenza di traffico;
  - b) l'accesso ad uno spazio privato da più punti può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna;
  - c) gli accessi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche e devono essere pavimentati per una profondità preferibilmente non inferiore ml. 5.00 dal ciglio della strada comunale.
  - d) l'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli dev'essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolevoli d'idoneo tracciato, con pendenza massima del 20%, raccordate con la strada attraverso spazi per la fermata di un veicolo aventi lunghezza minima di 5,00 m. e pendenza massima del 5 %.
  - e) Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti.
  - f) le rampe di accesso a locali interrati dovranno essere realizzate in posizione quanto più possibile defilate alla vista da spazi pubblici; le eventuali protezioni laterali saranno realizzate in pietra locale o in terra armata con trattamenti a verde (cespugli, rampicanti, airole ecc).
2. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
3. In prossimità delle strade pubbliche gli spazi devono essere mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
4. Qualora, per l'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici, si rendesse necessario l'adattamento dei marciapiedi, questo dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni previste dall'art.46, comma 2, del Codice della strada.
5. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi per accedere con veicoli ai propri locali, ovvero agli immobili di proprietà, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Ufficio preposto e dall'Amministrazione competente.
6. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.
7. È facoltà dell'UTC vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, o al paesaggio urbano.
8. Presentandosi ragione di pubblico interesse, il regime giuridico degli accessi e delle strade private può essere variato (assoggettando gli stessi alle nuove pertinenti disposizioni di legge in materia) specificatamente o in quello delle strade private soggette a pubblico transito o in quello delle strade comunali, a seconda dei vari gradi dell'interesse medesimo.

#### **Art. 62- Piazzole ecologiche e di servizio**

I servizi puntuali lungo le strade dovranno essere situati in apposite piazzole al di fuori delle sedi stradali e dei marciapiedi. Le isole ecologiche dovranno essere riparate con quinte verdi o recinzioni lignee su almeno tre lati. Si daranno le debite pendenze al piano stradale della piazzola per un razionale smaltimento delle acque meteoriche.

**Art. 63- Manufatti da realizzarsi su suolo pubblico (chioschi, *dehors*, gazebo) e relative servitù pubbliche di passaggio**

1. Sino all'approvazione da parte del Comune di apposito regolamento in materia, la realizzazione di chioschi o *dehors* resta disciplinata dalle norme che seguono.
2. I chioschi sono strutture realizzate con tecnologie tali da consentirne l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, poste su spazio pubblico o di uso pubblico e adibite a rivendita di giornali e periodici, bar, servizio pubblico o commerciale, pubblico esercizio, conformi per destinazione e ubicazione a quanto previsto dalle norme e dai piani comunali relativi alla rete di vendita;
3. I chioschi devono essere:
  - realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità, nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc.
  - semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento.
4. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono.
5. I chioschi non dovranno avere una superficie superiore a 16 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
6. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato, in modo da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso si dovrà garantire che rimanga libera una zona per la circolazione pedonale larga almeno ml. 2.00.
7. nei chioschi esistenti, qualora non sia possibile l'inserimento degli elementi tecnici all'interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno, a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
8. Il *dehors* è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
9. Il *dehors* può essere costituito dai seguenti elementi:
  - a) una pedana poggiata sul suolo, di estensione non superiore allo spazio assentito, sulla quale potranno essere posizionati ombrelloni e fioriere; la suddetta pedana dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali del tipo a "pavimento galleggiante", tali comunque da permettere il libero e rapido deflusso delle acque meteoriche, con componenti ed ancoraggi facilmente amovibili;
  - b) con struttura di tipo leggero poggiata sulla pedana come sopra descritta, a un piano (*dehors* semichiuso o chiuso), tale da consentire il rapido ed agevole smantellamento senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico; ripristini che, qualora necessari, saranno a carico del soggetto titolare della concessione o dell'autorizzazione;
  - c) con parapetti o fioriere (*dehors* aperto), posti in modo continuo o discontinuo lungo il perimetro dei *dehors* o al loro interno, nonché con ombrelloni, esclusivamente all'interno del *dehors*.
10. Il *dehors* è:
  - a) Stagionale, se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare;
  - b) Permanente, se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
11. La collocazione di chioschi e *dehors*:
  - può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del flusso pedonale
  - non deve costituire intralcio al pubblico transito, di conseguenza dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, e comunque a distanza non inferiori a 15,00 m. dalle suddette condizioni.

12. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.
13. L'installazione di chioschi e *dehors* non deve comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme, e deve garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito;
14. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
15. Le caratteristiche costruttive devono essere le seguenti:
  - a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi, con riguardo a tipologie esistenti nell'intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente; nelle zone storiche è vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato in colore "grigio metallico"; per dette zone è di norma preferibile la finitura "brunita";
  - b) tamponamento perimetrale esterno: dovrà essere realizzato con pannelli opachi e/o trasparenti in armonia con i profilati di cui alla precedente lettera a) e con il contesto urbano; per i *dehors* sono ammessi graticci o grigliati in legno o metallo; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'intorno;
  - c) copertura: in alternativa agli ombrelloni o tende da sole estese sull'area interessata potrà essere realizzata una copertura in tessuto impermeabilizzato o analoghi tessuti tecnici; l'uso di altri materiali (pannelli trasparenti od opachi) dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno, previo assenso del Responsabile dell'Area Tecnica; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso;
  - d) Non sono ammessi elementi costruttivi o arredi di scarsa qualità e recanti scritte pubblicitarie di qualsiasi tipo, fatto salvo il nome dell'attività
16. Il titolo abilitativo necessario per realizzare le strutture di cui al presente articolo verrà rilasciato tenuto conto dei seguenti criteri direttivi ed elementi di valutazione:
  - a) devono essere realizzate entro le aree pubbliche delle quali si è autorizzata l'occupazione;
  - b) deve avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento ambientale;
  - c) deve essere progettato da tecnico abilitato il quale dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi similari contigui; i colori ed i materiali impiegati devono essere indicati con campionatura negli elaborati tecnici a corredo della richiesta di concessione o autorizzazione.
17. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi o di *dehors* è condizionata al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea o della concessione per l'occupazione permanente di suolo pubblico, ai sensi degli altri Regolamenti comunali vigenti.
18. una volta che il relativo progetto sia stato autorizzato, le eventuali sequenze stagionali di rimozione e ripristino delle strutture richiedono il solo obbligo di reiterazione della domanda ai fini dell'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico, purché non intervengano modifiche della struttura o del contesto d'ambito.
19. Qualora la concessione o l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi e/o *dehors* venisse annullata o revocata, ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio.

20. Dovranno essere garantiti il decoro, l'ordine e la pulizia, anche in caso di non utilizzo di tali installazioni, fermo restando che, ove tali condizioni non si verificassero, potrà essere annullato il titolo abilitativo edilizio ed imposta la rimozione del manufatto.
21. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.

**Art. 64- Servitù pubbliche sui fronti delle costruzioni - indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate, etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale per le modalità di esecuzione, a fronte del versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
3. Al Comune è riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi quali:
  - a) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrelle dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili;
4. Le applicazioni di cui al precedente comma sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
5. Specchi parabolici su incroci e uscite pericolose possono essere installati da privati, previo assenso da parte dell'Ufficio di Polizia Locale.
6. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
7. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino, qualora vengano distrutti o danneggianti per fatti a loro imputabili.
8. Qualora non esistano ragionevoli alternative gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela, a condizione che siano adottate le attenzioni richieste dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
9. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità (quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi ecc.):
  - debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50,
  - possono essere localizzate all'interno della fascia di rispetto stradale, previo parere dell'ente proprietario della strada.

**Art. 65- Numeri civici**

1. A seguito dell'agibilità, il Comune assegna il numero civico.
2. L'applicazione della relativa piastrina può essere fatta a cura del Comune o del privato, la spesa conseguente è, in ogni caso, a carico del privato interessato.
3. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, previa notifica all'interessato.

### Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

#### Art. 66- Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico territoriale comunale e sovracomunale.

#### Art. 67- Verde urbano, giardini e parchi

1. Il verde urbano favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati a giardino e parco sono sistemati con prati, alberature, siepi, percorsi ciclopedonali e percorsi pedonali.
5. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la ristrutturazione di quello esistente sono:
  - definizione dei margini atta a garantire protezione acustica e sicurezza,
  - alberature rade negli spazi centrali,
  - presenza di prato calpestabile (nelle aree sistemate a prato sono ammessi piccoli chioschi in muratura e panchine),
  - presenza di aree attrezzate e percorsi ciclabili.
6. Nella scelta delle specie arboree e arbustive saranno da preferire specie caducifoglie autoctone, evitando l'utilizzo di specie arboree sempreverdi.
7. Il verde pubblico urbano è curato dai soggetti preposti, al fine di assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro e sicurezza.
8. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante a carattere ornamentale di piccola o media grandezza, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali; in ogni caso, all'interno dei centri abitati è vietata la messa a dimora di conifere d'alto fusto.
9. Per le aree di rilevante interesse paesaggistico, la piantagione di alberature non dovrà interferire con la libera visuale da punti di vista panoramici. E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, imporre il taglio di alberature che limitino la visuale da punti di vista di particolare interesse e, parimenti, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico imporre la piantagione di alberature ad alto fusto per la schermatura di costruzioni o di qualsiasi altro elemento che possa arrecare turbamento al paesaggio.
10. Per le aree particolarmente interessate dal turismo invernale, i tracciati per le discese sciistiche, esistenti o in progetto, devono essere tenuti liberi da vegetazione arborea, sia di ceduo che di alto fusto e mantenuti a vegetazione erbacea.
11. Per le alberature esistenti nei centri abitati o in prossimità di strade o aree pubbliche, il Sindaco ha la facoltà di imporne il taglio, per ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità.



12. Ulteriori disposizioni in materia potranno essere previste attraverso la predisposizione di un allegato specifico per gli spazi aperti e il verde.
13. È responsabilità del proprietario, del progettista, dell'assuntore e del Direttore dei Lavori l'eventuale danno, evidente od occulto, causato alle alberature ad alto fusto presenti all'interno, del fondo oggetto di interventi edilizi o immediatamente contigue ad esso.

#### **Art. 68- Aree verdi, impianti vegetali e condizioni di permeabilità**

1. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti devono essere strutturati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.
2. Tutti i tipi di impianti artificiali devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.
3. Per interventi che investono ampie superfici (aree pedonali, spazi per la sosta automobilistica) devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili adoperando materiali adatti allo scopo.
4. Di norma, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche prodotte dalle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in scoli o aree permeabili adiacenti, anziché direttamente in fognatura.
5. È vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei corsi d'acqua senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti interruzione e/o impedimento al deflusso, gli elaborati per la presentazione dei progetti dovranno contenere anche lo schema generale della sistemazione prevista, indicando le variazioni e le soluzioni atte a garantire il mantenimento della efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque.

#### **Art. 69- Area di pertinenza delle alberature da tutelare**

1. Per area di pertinenza delle alberature da tutelare in ambito urbano si intende quella definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero;
2. per le alberature isolate l'area di pertinenza si calcola come segue:
  - piante con tronco di diametro fino a 40 cm. m. 1.2 di raggio
  - piante con tronco di diametro fino a 60 cm. m. 2.0 di raggio
  - piante con tronco di diametro fino a 70 cm. m. 2.5 di raggio
  - piante con tronco di diametro fino a 80 cm. m. 3.0 di raggio
3. le aree di pertinenza delle alberature poste entro spazi pubblici o privati d'uso pubblico sono inedificabili. Esse non potranno ospitare alcuna costruzione, edicola o struttura provvisorie per il commercio. La superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile;
4. lungo le strade e i percorsi ciclopedonali o in tutti quei luoghi in cui le alberature si dispongano a formare filari con spazi pedonalizzati di uso pubblico, è consentita la riduzione della superficie permeabile ad una fascia continua, la quale non potrà comunque avere larghezza inferiore a 1.00 m.;
5. laddove vi sia prossimità a strade o ambiti pedonali pavimentati è consentita la copertura dell'area di pertinenza con griglie, preferibilmente metalliche, che non riducano la capacità di assorbimento del terreno.

#### **Art. 70- Barriere vegetali per fasce di mitigazione ambientale**

1. Per barriera si intende un particolare tipo di fascia boscata mista, ad alta densità di impianto (copertura pari al 100%), ad impianto irregolare, composta da specie arboree e arbustive molto resistenti alle emissioni inquinanti - atmosferiche e sonore - in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore.
2. Le specie indicate per le barriere sono quelle più resistenti all'inquinamento atmosferico.

3. Le barriere si distinguono in piane e rialzate (quelle rialzate, aggiungendo alla massa arborea un terrapieno di 2-3 m, consentono un effetto-barriera più efficace) e quindi in base alla collocazione nel contesto (urbano e rurale).
4. Le barriere hanno una specifica funzione che impone una densità di impianto molto elevata. Per questo motivo è vietato il taglio delle specie arboree e arbustive e il diradamento, eccetto che in fase di impianto e per motivi di pubblica sicurezza.
5. Nel caso in cui le barriere antirumore comportassero la soppressione di visuali paesistiche importanti, si dovranno studiare valide soluzioni progettuali alternative che rispettino l'interesse generale prevalente.

#### **Art. 71- Parchi, sentieri e percorsi nel territorio aperto**

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio è tra gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. L'individuazione degli ambiti assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri e percorsi di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.
3. I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.

#### **Art. 72- Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi individuate, per tutto il territorio comunale, dalle norme geologiche di attuazione dello strumento/piano urbanistico comunale.
2. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
  - a. lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto di regolamenti vigenti.
  - b. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo, deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
  - c. il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, mediante il conseguimento di elevati indici di permeabilità e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili e comunque nel rispetto degli indici previsti dai vigenti strumenti urbanistici.
3. Di norma, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.

## Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

### Art. 73- Approvvigionamento idrico

1. È fatto obbligo per ogni edificio sia a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, sia produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari, in modo da garantire il regolare approvvigionamento di ogni unità dalla rete pubblica, laddove esistente.
2. Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità.
3. Negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, i contatori della rete idrica devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.
4. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole e in generale quando possibile per le condizioni e dimensioni del lotto, andrà verificata e descritta in apposita relazione, l'opportunità di realizzare un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.
5. Il Responsabile dell'U.T.C., sentito il Responsabile di settore U.L.S.S. può motivatamente imporre la realizzazione di tale impianto sia nel caso di nuove costruzioni, sia negli interventi edilizi su edifici già esistenti. Può altresì disporre che sia comunque previsto un serbatoio di riserva anche per le acque potabili con apposito sistema per la loro immissione nella rete interna.

### Art. 74- Acque reflue – Fognature - Depurazione delle acque

1. Tutti gli scarichi di acque bianche e luride devono essere convogliati nella Rete fognaria pubblica, laddove esistente, in modo separato, in conformità alla vigente normativa in materia, nazionale e regionale ed ai regolamenti comunali o degli enti gestori di settore.
2. Gli allacciamenti alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato) sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti comunali o dell'ente gestore, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.
3. I condotti degli scarichi devono avere un diametro adeguato ed essere costruiti a regola d'arte e con materiale idoneo; lo smaltimento terminale deve avvenire con sistema e destinazione autorizzati dal competente Settore o Società, in conformità alle vigenti norme in materia.
4. I condotti degli scarichi devono essere muniti di pozzetto o sifone ispezionabile prima di raccordarsi alla fognatura comunale, o comunque ai collettori principali.
5. Nella rete dei corsi d'acqua e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.
6. In assenza di una rete di fognatura idonea, o dove non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica, tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati in conformità alle vigenti norme in materia; le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di Igiene, con le seguenti indicazioni:
  - a) per i piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione in conformità al disposto D.lgs. 11.05.1999 n° 152 e relativa normativa statale e regionale vigente in materia;
  - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dai regolamenti e dalla normativa nazionale e regionale vigenti;
  - c) per le abitazione isolate in zona rurale non collegabili a fognature dinamiche e prive di disposizione idrica interna può essere consentito smaltire i rifiuti liquidi in pozzi neri a tenuta con bottino facilmente estraibile e comunque secondo quanto previsto dalla normativa vigente e le indicazioni della Società o Ente gestore.

7. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti, atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
8. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicando modalità e termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo, ai sensi della legislazione vigente.

#### **Art. 75- Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento.
2. Nelle nuove costruzioni, comprese le sostituzioni edilizie e gli interventi di ristrutturazione totale riguardanti l'intero edificio, con due o più alloggi, deve essere previsto almeno un vano per il deposito dei contenitori dei rifiuti tale da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante; detti vani, ubicati a piano terra, devono, preferibilmente, essere ventilati direttamente dall'esterno o mediante esalatore di diametro opportuno, prolungato sopra la linea di colmo del tetto.
3. Negli edifici esistenti e nelle abitazioni isolate si raccomanda che gli spazi destinati alla raccolta di rifiuti siano opportunamente schermati, rispetto alla vista dalla pubblica via, con elementi integrati al disegno della recinzione, che potranno comprendere la realizzazione di una copertura, purché di dimensione e foggia appropriate.

#### **Art. 76- Distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

1. La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica e del gas da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo edilizio, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica, in relazione al caso di specie, qualora gli immobili oggetto di intervento ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico.
2. Le linee di fornitura di energia elettrica, telefonica e fibra e i nuovi allacciamenti alle utenze devono essere di tipo interrato.

#### **Art. 77- Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli**

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1-ter del DPR n.380/2001 e s.m.i., ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, 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, 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.

#### **Art. 78- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla vigente normativa in materia.

**Art. 79- Infrastrutturazione digitale**

Gli edifici di nuova costruzione, ovvero oggetto di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia, in relazione alla loro destinazione d'uso, devono rispettare il disposto di cui all'art.135-bis (Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici) del DPR n.380/2001 e s.m.i.

## Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### Art. 80- Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, le strade e gli spazi aperti privati in condizioni di decoro, d'idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità, assicurando tutti gli interventi a ciò necessari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo; tale obbligo comprende la manutenzione delle aree a verde e lo sfalcio dei prati.
4. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate.
5. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, le insegne, le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione delle vetrine e delle insegne degli esercizi commerciali di carattere storico.
6. Le insegne e in genere le scritte commerciali devono essere corrette e decorose nella forma e nel contenuto di iscrizioni e immagini e non debbono arrecare pregiudizio di sorta al pubblico transito pedonale. A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha facoltà di imporre al proprietario l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali.
7. Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia un edificio si trovi, anche solo in parte, esposto alla pubblica vista e costituisca, per qualunque ragione a motivato giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, elemento detrattore del decoro urbano e paesaggistico, è facoltà dello stesso di intimare ai proprietari il rifacimento o la qualificazione degli elementi detrattori secondo un progetto da approvarsi ai sensi del R.E.
8. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
9. Il Comune può ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. A fronte dell'inerzia del titolare del bene il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di misure idonee e assegnando un termine per adempiere.
10. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari, unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
  - Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha facoltà di:
    - imporre e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità;
    - imporre la manutenzione e corretta conservazione delle aree a verde e lo sfalcio dei prati;
    - imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
    - ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.

11. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, si procederà nei confronti dei proprietari degli immobili, secondo quanto previsto dal presente regolamento e dalle leggi vigenti. L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, può imporre l'attuazione degli interventi necessari nei casi di grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano. Decorso il termine assegnato, potrà disporre a propria cura l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene e decoro, con recupero delle spese sostenute nelle forme di legge.

#### **Art. 81- Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate, per colori e materiali, con l'ambiente circostante, con particolare riguardo alle relazioni con gli edifici circostanti che presentino valore storico, architettonico, con le risorse paesaggistiche presenti nel sito, con la "scena" urbana" entro al quale si inseriscono.
2. Ferme restando le modalità e le tipologie d'intervento con le specifiche individuate dallo Strumento Urbanistico vigente, andrà rispettato il contenuto dei successivi commi.
3. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, che interessino i fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati, per quanto possibile sottotraccia ed esclusivamente sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario, con rimozione definitiva dal sito di ogni impianto e struttura.
4. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente interrati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
5. Nella circostanza degli interventi che comportino la riqualificazione delle facciate, come pure nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia, si dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti dovranno essere conservati gli eventuali elementi di pregio architettonico rinvenibili quali gronde, cornicioni, parapetti e strutture lignee, mostre, modanature, decorazioni in forma plastica o pittorica, balaustre, ringhiere, ovvero ogni altro elemento decorativo di pregio.
7. È fatto divieto di rimuovere dipinti murali, decorazioni artistiche, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista, in assenza di specifica autorizzazione.
8. La costruzione o installazione di tale tipo di manufatti, è ammessa a condizione che non siano alterate preesistenze di particolare pregio architettonico e ambientale, e su parere concorde dell'U.T.C.
9. L'aspetto e il colore delle facciate devono perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio anche urbano.
10. Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere. Non sono ammesse tinteggiature che, modificando il colore, non risultino estese almeno all'intera facciata.
11. Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, marcapiani ecc., realizzati nei materiali lapidei tradizionali non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.
12. Allo scopo di favorire la conservazione di rondini, rondoni e balestrucci, nel rispetto della legge n.503/1981 di ratifica ed esecuzione della Convenzione di Berna relativa alla conservazione della vita selvatica e dell'ambiente naturale, nel caso di interventi di riqualificazione delle facciate, anche se localizzati e/o parziali, oltre ad intervenire secondo i criteri espressi nei commi precedenti, è fatto divieto di abbattere i relativi nidi che risultino in essere e/o in fase di costruzione. Pertanto, è fatto obbligo di segnalare al Servizio tutela animali l'eventuale presenza degli stessi, nonché di chiroterri, al fine di concordare le più opportune modalità operative di tutela.

13. Nel caso di interventi, anche di manutenzione straordinaria, che giungano ad interessare almeno una intera facciata, dovranno essere posizionate sulla copertura le antenne e/o parabole che risultassero in essa installate non conformemente a quanto previsto dal presente regolamento.
14. Per gli edifici privi di valore storico-culturale, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo e comunque necessariamente conformi alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
  - a. fori di ventilazione da realizzare sui prospetti secondari, sia raso muro che muniti di terminali, ovvero di griglie di protezione, di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
  - b. nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate secondarie lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, a condizione che, fatto salvo il rispetto delle specifiche normative, abbiano sportello metallico raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o i manufatti di coronamento dei suddetti muretti, né tantomeno le cancellate.
15. I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria, in base a criteri estetici e di logica architettonica.
16. La realizzazione di cappotti termici, o comunque di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, relativi a facciate di edifici direttamente prospicienti il suolo pubblico, con conseguente necessità di occupare porzione dello stesso, è ammessa senza che debba essere corrisposto alcun canone, alle seguenti condizioni:
  - a. deve essere garantito il raggiungimento dei requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalle normative vigenti;
  - b. lo spessore esterno non deve superare cm.10 previa autorizzazione degli uffici comunali;
  - c. l'intervento deve riguardare l'intera facciata dell'edificio e deve risultare compatibile con le esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare; a tale riguardo si precisa che:
    - se lo spazio pubblico è destinato a un uso pedonale, la realizzazione di cappotti termici potrà essere ammessa ad altezza non inferiori a 2,55 m. rispetto alla pavimentazione,
    - per pareti prospettanti su spazi carrabili valgono le limitazioni previste all' *Art. 82- Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.*
17. Negli edifici interessati da gradi di protezione finalizzati alla conservazione non è ammessa la realizzazione di cappotti termici. Solo nei casi in cui risulti compatibile con le partiture di facciata, possono essere previsti intonaci termici, in materiali naturali traspiranti, di spessori limitati entro i cm.3.
18. Nelle nuove costruzioni, come negli interventi sugli edifici esistenti:
  - non è consentito l'uso di rivestimenti, balaustre o ringhiere in materiale plastico o simili;
  - non è ammessa la realizzazione di parapetti in vetro.
19. Le verande, ove ammesse dalle disposizioni urbanistiche, devono essere dotate di aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria; non potranno essere utilizzate per la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini o servizi igienici, né potranno essere considerate locali abitabili ai sensi delle presenti norme.
20. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, si procederà nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti, secondo quanto previsto dal presente regolamento e dalle norme di legge vigenti.



#### **Art. 82- Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, salva diversa precisazione per la zona contenuta nelle N.T.O. del Piano degli Interventi o in altri strumenti urbanistici vigenti, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a m. 5,00 di altezza sono ammessi anche in mancanza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
  - b) oltre a m. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1,20.
2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La realizzazione di balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
5. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a. sono ammesse le tende mobili ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,30 e la proiezione della sporgenza massima b) deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
  - b. le Inferriate, le decorazioni e simili, qualora prospicienti su spazi pubblici, non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato.
  - c. Lanterne, lampade, fanali insegne ed altri infissi o elementi da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al precedente comma 1, ed essere adeguati alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante.

#### **Art. 83- Allineamenti**

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, qualora sussistenti e costitutivi del disegno urbano.
2. In modo analogo vanno considerati gli allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

#### **Art. 84- Piano e Progetti colore**

1. Sono da osservarsi le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Vigente al momento dell'intervento e del presente Regolamento Edilizio.
2. Fino ad approvazione di un "Piano del colore" gli edifici devono essere tinteggiati con colori consolidati nella tradizione locale o con colori della scala delle terre.
3. In tutto il territorio comunale e per tutti gli interventi che interessino le superfici esterne dell'edificio un campione con il colore prescelto per le coperture e gli intonaci dovrà essere sottoposto a parere dell'UTC.
4. Nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgl.42/2004 e nel caso degli immobili interessati da gradi di protezione nello strumento urbanistico vigente, il progetto colore dev'essere autorizzato dallo SUE.

## **Direttive per Piano e Progetti colore**

1. Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.
3. Intonaci
  - a) Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additivate con prodotti di sintesi, escludendo cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.
  - b) Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali.
4. Elementi di finitura
  - a) Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, marcapiani, capitelli, realizzati nei materiali lapidei tradizionali, dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco, evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci. L'eventuale realizzazione di cappotti esterni con funzione isolante è consentita esclusivamente negli edifici con grado di protezione diverso da I e II e nell'integrale rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 30 luglio 1996 n.21.
  - b) I paramenti in legno sono ammessi e dovranno essere trattati il più possibile al naturale o in modo da accelerare il naturale "viraggio" cromatico prodotto dagli agenti atmosferici.
5. Attacco a terra
  - a) Le zoccolature andranno realizzate con intonaci resistenti e traspiranti, a base di sabbia e calce, escludendo gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura.
  - b) Zoccolature in pietra sono consigliate solo per gli edifici di particolare valore architettonico, esclusivamente per ripristinare zoccolature eventualmente preesistenti.
6. Porte e finestre
  - a) Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con tonalità scure (marrone, grigio...) Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.
  - b) Non dovranno essere installate controfinestre, bensì la vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento.
  - c) I sistemi oscuranti dovranno essere realizzati riproponendo modalità e forme tipiche della tradizione locale.
  - d) I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere ammessi solo per le facciate di edifici recenti.
  - e) Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.
  - f) Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.
7. Impianti tecnologici
  - a) Gli impianti dei vari servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) devono di norma essere collocati all'interno del profilo della facciata, senza sporgere da essa e rifiniti con materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto; in alternativa le centraline possono essere interrate con la tecnica della "torre a scomparsa".

- b) I fori di ventilazione in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, realizzate preferibilmente:
- con formelle in pietra con murature in sasso faccia vista o rivestimenti lapidei in pietra;
  - in rame naturale o lamiera zincata dello stesso colore del paramento murario.
- c) I pluviali dovranno essere preferibilmente installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio (e non la proprietà). Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame, acciaio inox, corten o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di grondaie e pluviali in plastica.
- d) Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati. Il disegno dovrà essere semplice, evitando apparecchiature dalla forma e dai materiali contrastanti con la superficie di allestimento.
8. Pavimentazione dei portici e passaggi pubblici
- a) Le pavimentazioni di interesse storico e/o testimoniale devono essere conservate e risanate.
- b) Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe o compatibili con la tutela del bene storico-testimoniale.
9. Tecniche pittoriche
- a) La tinteggiatura delle facciate andrà eseguita con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante; dovranno essere utilizzate pitture a base di calce, addizionate con resina acrilica o pitture ai silicati, al fine di garantire la semitrasparenza del colore e resistere alle condizioni ambientali e di inquinamento.
- b) Le pitture a base di prodotti sintetici potranno essere usate esclusivamente nel caso di edifici di origine recente e/o rifiniti con intonaco di cemento.
- c) Le tinteggiature dovranno interessare l'intera facciata, dovranno essere uniformi, evitando interventi parziali in corrispondenza delle singole proprietà.
- d) Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere preferibilmente prevista una colorazione monocroma.
- e) Nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate; di norma gli elementi in pietra non possono essere tinteggiati.
10. Cartella colori
- a) La cartella colori è distinta in tinte base che rappresentano le tonalità del paesaggio urbanizzato di antico impianto:
- La gamma dei grigi e dei colori delle terre in tonalità chiare, da utilizzare per le facciate;
  - La gamma dei grigi e dei colori delle terre in tonalità scure, da usare per le zoccolature e basamenti o altri elementi decorativi;
- b) per i sistemi di chiusura di porte e finestre (scuri, avvolgibili, basculanti ecc.) la scelta del colore per l'eventuale verniciatura, va fatta preferibilmente riprendendo:
- i colori dei prospetti con tonalità più scure
  - i colori della eventuale zoccolatura, ecc.
11. Vetrine e insegne
- a) Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate.
- b) Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o modificate.
- c) In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.
- d) I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici.
- e) Le chiusure di protezione esterna dovranno essere di disegno semplice

- f) L'insegna deve essere progettata con la vetrina e deve di norma farne parte integrante.
- g) Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ecc.).
- h) In centro storico le insegne luminose "a cassonetto" non sono consentite.

#### 12. Tende

- a) Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dal precedente *Art. 82- Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali*. comma 3.
- b) Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.
- c) Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.
- d) Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

### Art. 85- Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse, pertanto, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. Nei centri storici e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale tutelati con gradi di protezione finalizzati alla conservazione, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni contenute nelle relative Norme Tecniche dello strumento urbanistico. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
3. Nei centri storici i tetti a falde devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale.
4. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva, L'obbligo non riguarda le coperture di edifici con gradi di protezione finalizzati alla conservazione, qualora la copertura presenti caratteri originali o coerenti con il grado di tutela.
5. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.
6. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
7. La pendenza delle falde del tetto dovrà essere compresa tra il 35 % e il 45 %, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti. Nel caso di edifici in linea o aggiunte a edifici esistenti, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere andamento, pendenze ed aggetti eguali. Possono essere ammesse deroghe in casi particolari e per opere pubbliche o assimilabili, previo parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
8. La cornice di gronda non deve avere sporgenza maggiore di quella massima riscontrabile nelle facciate limitrofe; il sotto-sporto deve avere lo stesso andamento della falda o essere orizzontale, adeguandosi comunque a quello tipico degli edifici contigui; in ogni caso tali sporgenze non devono essere superiori a m. 1,50.  
Gli sporti di gronda vengono misurati al filo esterno immediatamente sottostante la linea di gronda; qualora però il piano sottotetto aggetti a sbalzo rispetto al piano inferiore del fabbricato, la sporgenza va misurata a tale piano inferiore.
9. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque privi di gradi di protezione finalizzati alla conservazione e nelle nuove costruzioni possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini

per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- a) larghezza massima interna netta m. 1,20;
  - b) la superficie di copertura interessata dall'abbaino non può superare il 13% della superficie della falda sulla quale insiste, misurato in proiezione orizzontale;
  - c) un arretramento di m.1,00 dal filo del muro esterno del piano immediatamente sottostante la gronda, salvaguardando in ogni caso la continuità della stessa gronda; il colmo dell'abbaino dovrà risultare ad una quota inferiore o pari a quella della falda entro la quale è inserito;
  - d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili, né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012, Allegato B e ss.mm.ii.).
9. bis Negli edifici ricadenti nei centri storici e comunque aventi grado di protezione, la realizzazione di abbaini e aperture a raso sulle falde è ammessa nei limiti dimensionali di cui al precedente comma 9, nel numero massimo, rispettivamente, di un abbaino o un'apertura a raso per falda, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia.
10. Potranno essere ammesse deroghe a quanto previsto ai precedenti commi 7, 8 e 9 nel caso di progettazione unitaria urbanistico-architettonica i nuclei superiori alle 5 unità, per edifici di particolare importanza e impegno architettonico o per opere pubbliche e assimilabili.
11. L'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) è consentita a condizione che ne sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio e dei manufatti ad esso correlati (muri di contenimento, recinzioni ...), privilegiando sistemi integrati.
12. Le coperture a falde dei fabbricati devono essere obbligatoriamente munite di fermaneve in base alle precedenti disposizioni a protezione dello spazio pubblico e privato sottostante.
13. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione, ad eccezione di:
- a) camini, canne di ventilazione e simili;
  - b) parafulmini, antenne;
  - c) un unico lucernaio;
14. Sulle coperture piane praticabili è obbligatoria l'installazione di parapetti di 1 m. di altezza, sono altresì ammesse esclusivamente strutture aventi le caratteristiche definite all'Art. 103 - *Manufatti e strutture di arredo per esterni*.
15. Le strutture ed elementi di arredo di cui al precedente comma dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno.
16. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001.
17. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere integrati nell'assetto architettonico dell'edificio e devono essere eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

#### **Art. 86- Miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata esterna, con riguardo al contenimento energetico e all'abbattimento dell'inquinamento luminoso**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici, devono essere eseguiti secondo criteri di contrasto dell'inquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, in conformità alle disposizioni di legge vigenti.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio, in particolare la progettazione deve perseguire i seguenti obiettivi:

- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione in relazione alle tipologie di impianto;
  - ottenere un risparmio energetico, migliorando l'efficienza globale degli impianti mediante l'uso di sorgenti luminose, apparecchi di illuminazione e dispositivi del controllo del flusso luminoso, finalizzati ad un migliore rendimento;
  - contenere l'invasività della luce e l'inquinamento luminoso verso il cielo e verso le strade e spazi pubblici.
3. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
  4. Nell'illuminazione di edifici e monumenti storici devono essere previsti impianti di illuminazione che diano valore all'architettura con scelte cromatiche, di direzione e intensità della luce.
  5. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
  6. In ogni caso l'illuminazione deve essere di tipo *cut-off*, ottenuta con corpi schermati.
  7. Possono essere concesse deroghe, secondo specifiche indicazioni che verranno concordate con gli organi competenti, per le sorgenti che illuminano installazioni artistiche.

#### **Art. 87- Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano di calpestio di vie o piazze pubbliche, o gravate di servitù di uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte del Comune e al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza non inferiore a 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione e quelli ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi perpendicolari all'asse del marciapiede.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni, al suolo pubblico e a terzi, derivanti dal collocamento delle intercapedini, grigli o simili; in caso di rottura o guasti, comunque provocati, i concessionari devono provvedere alla immediata riparazione; decorso infruttuosamente il termine assegnato, la concessione amministrativa si intenderà revocata e il Comune provvederà agli interventi di ripristino, addebitandone l'onere ai proprietari.
5. In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
6. Le intercapedini devono essere mantenute pulite, libere da qualsiasi materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari; è vietato qualsiasi accesso alle intercapedini fatta eccezione per i varchi necessari per ispezione e pulizia.
7. Il Comune:
  - non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini;
  - può modificare la tipologia della pavimentazione originaria in copertura delle intercapedini.
8. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio, sia

di quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.

9. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
10. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente efficacemente aerato e ventilato.
11. Le intercapedini, realizzate su area pubblica e privata, sono considerate volumi tecnici fino a una larghezza massima interna di 1,20 m. misurata dal perimetro dell'edificio.

#### **Art. 88- Installazione di antenne e parabole a servizio degli edifici e delle singole unità immobiliari**

1. Per gli edifici di nuova costruzione devono essere installate antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari centralizzate. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. È vietato installare antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari sui balconi.
4. Per l'installazione di antenne speciali, quali antenne trasmettenti e similari, deve essere richiesto preventivo titolo abilitativo.
5. Le piazzole porta-antenne dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non potranno essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto dovranno essere posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non potranno essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato, fatte salve comprovate difficoltà tecniche;
  - dovranno essere realizzate nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia di sicurezza e prevenzione del rischio di cadute dall'alto.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto o della copertura, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi nonché a quanto prescritto al successivo comma 7, limitatamente alle parti interessate.
7. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
8. Qualora più antenne radiotelevisive poste su di uno stesso edificio arrechino disturbo all'aspetto estetico dell'ambiente circostante, il Responsabile dell'UTC ordina la loro sostituzione con un impianto centralizzato ad una antenna unica.
9. L'installazione di antenne e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004, fatte salve le installazioni che interessano gli edifici col solo vincolo di veduta, ove poste in posizione non visibile dall'edificio da cui origina il vincolo.

#### **Art. 89- Installazione di unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale a servizio degli edifici o delle singole unità immobiliari**

1. L'installazione di unità/apparecchiature funzionali al raffrescamento e/o alla climatizzazione invernale costituisce attività libera e non necessita di alcun titolo edilizio, qualora avvenga alle seguenti condizioni:

- non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via;
  - è consentita l'installazione al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato, su pavimento, entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi;
  - è consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico; è esclusa l'installazione su aggetti di gronda e/o costituiti da elementi architettonico/ornamentali.
2. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, l'installazione a sporgere o pensile al di fuori del suddetto profilo, può essere consentita, nel caso in cui sulla relativa soluzione progettuale, finalizzata ad un idoneo inserimento architettonico, sia stato reso parere favorevole da parte dell'U.T.C. su specifica CILA.
  3. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel precedente comma 2, oltre a procedere alla sanzione prevista dal presente regolamento, si dovrà provvedere all'adeguamento dell'unità esterna secondo le prescrizioni degli uffici comunali.
  4. L'installazione di impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004n fatte salve le installazioni che interessano gli edifici col solo vincolo di veduta, ove poste in posizione non visibile dall'edificio da cui origina il vincolo.

#### **Art. 90- Gas in contenitori - serbatoi**

1. Devono venire utilizzati esclusivamente i contenitori da interro. La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi non è ammessa fuori terra in nessun caso.
2. Nel caso si faccia uso di serbatoi situati fuori terra si debbono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - la recinzione sia mimetizzata con la messa a dimora di cespugli o rampicanti.
  - siano situati in posizione non visibile dagli spazi d'uso pubblico o quantomeno risultare defilati rispetto ad essi.
3. I contenitori di gas (bombole per uso domestico) devono essere collocate preferibilmente in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

#### **Art. 91- Serramenti esterni**

1. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono avere finiture cromatiche coordinate uniformemente per ogni edificio. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio devono avere lo stesso disegno e colore, salvo in caso in cui costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.
2. Le serrande dei magazzini, delle autorimesse, dei varchi e delle vetrine degli esercizi commerciali, posti al piano terreno, possono avere colore diverso da quello dei serramenti dei piani superiori, purché uniforme e coordinato con quelli delle altre serrande del medesimo edificio.
3. La sostituzione dei serramenti e/o le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con materiali e colori uguali a quelli degli altri serramenti esistenti nell'edificio.
4. Negli edifici in ZTO "A" e in quelli soggetti a Grado di Protezione la sostituzione dei serramenti esterni deve essere realizzata con intervento unitario e nel rispetto della tipologia architettonica esistente, fatti salvi gli eventuali obblighi stabiliti dalla Soprintendenza.
5. Le porte dei locali pubblici o di uso pubblico che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono di norma essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo



pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.

6. Le disposizioni di cui al comma precedente sono derogabili:
  - nel caso di unità commerciali e produttive esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, qualora le aperture dei serramenti non interferiscano con le carreggiate stradali veicolari e ciclabili;
  - qualora contrastino con il grado di protezione attribuito all'edificio.
7. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nei commi precedenti, si procederà a norma del presente regolamento.
8. Nei casi di cui al comma 1, come anche nel caso di mera sostituzione dei serramenti costituenti l'involucro edilizio di un edificio o di una singola unità immobiliare, siano essi opachi o trasparenti, dovranno altresì essere rispettate le vigenti disposizioni relative al contenimento energetico.

#### **Art. 92- Vetrine, insegne, targhe e tende**

1. Le insegne commerciali, le mostre, le vetrine, le tende e le targhe devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e devono inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate al carattere architettonico dell'edificio e del contesto circostante, devono garantire l'accessibilità ai locali e non ingombrare i percorsi pedonali. Sono fatte salve le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati e da eventuali piani di settore.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. Le targhe e le insegne commerciali devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono, con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti.
4. Ogni elemento pubblicitario deve essere relazionato spazialmente all'esercizio commerciale corrispondente.
5. Sono ammesse esclusivamente insegne a parete, sopra fori con piattabanda orizzontale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - le insegne devono avere larghezza non superiore a quella corrispondente alle cornici dei fori vetrina sottostanti; sono consentite insegne di lunghezza superiore se i fori sono contigui, divisi da cornici;
  - le insegne devono osservare un distacco di almeno cm 10 dagli elementi architettonici sovrastanti;
  - foggia e materiali dovranno riferirsi a quelle tradizionali in ferro o legno.
6. Le insegne e le scritte commerciali luminose sono soggette alle disposizioni del regolamento regionale di tutela dall'inquinamento luminoso e alle seguenti:
  - non devono emettere luce abbagliante o intermittente né intercettare visuali panoramiche o essere prevaricanti sull'ambiente;
  - non devono avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare, nelle ore diurne, l'aspetto dei fabbricati e degli spazi in cui vengono applicate;
  - devono risultare decorose ed armoniche rispetto agli edifici ed al contesto;
  - non devono disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi illuminanti della pubblica illuminazione, né interferire con la segnaletica stradale, né con la funzionalità dei marciapiedi.
7. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Appartengono a questa categoria le insegne con sorgenti di luce esterne alle stesse.
8. Le targhe, indicative di attività professionali e commerciali, sono ammesse esclusivamente a lato o in vicinanza degli ingressi degli stabili e devono, se multiple, essere coordinate fra loro, per dimensioni, materiale, posizionamento, armonizzandosi con l'architettura degli edifici sui quali si collocano; se si tratta di targhe luminose, devono essere dotate di apparecchiature elettriche isolate e non visibili dall'esterno.

9. L'installazione di eventuali bacheche pubblicitarie o per l'affissione di giornali murali potrà avvenire in conformità alle procedure di legge, nel rispetto delle norme di settore. Tali bacheche non potranno comunque superare la dimensione di cm. 100 x 70, sporto massimo, rispetto al filo muro di cm. 10, dovranno avere telaio coerente col contesto e vetro di sicurezza del tipo antisfondamento.
10. Le tende da sole devono essere identiche per tutte le bucatore dello stesso edificio, con forma e dimensione e colore che ben si integrino con l'architettura sulla quale vengono applicate.
11. Le tende devono essere collocate, di massima all'interno degli stipiti delle vetrine e, comunque, nel rispetto delle modanature architettoniche degli edifici.
12. Sono comunque fatte salve le disposizioni vigenti per gli interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico.

#### **Art. 93- Impianti e cartelloni pubblicitari**

L'installazione di impianti e cartelloni pubblicitari deve avvenire nel rispetto delle vigenti normative in materia di tutela del paesaggio e del codice della strada, ed inserirsi armonicamente nel sito interessato, evitando la sovrapposizione con le visuali panoramiche e le emergenze storiche ed architettoniche.

#### **Art. 94- Recinzioni di aree private, muri, ringhiere**

1. Le recinzioni delle aree private possono essere concesse solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità e devono essere realizzate con strutture lignee.
2. Non è ammessa la realizzazione di recinzioni con siepi arboree e arbustive.
3. L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante non può essere superiore a mt. 1,00, al netto delle eventuali opere di contenimento.
4. Le recinzioni e i cancelli prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori. A tal fine le soluzioni previste dovranno essere concordate con gli Uffici comunali.
5. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale e la continuità degli spazi aperti, dei cono di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua.
6. L'Amministrazione Comunale, sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, può vietare l'uso delle recinzioni, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, materiali d'uso ed allineamenti con preesistenze limitrofe, o consentire recinzioni particolari su proprietà di valore architettonico-ambientale.
7. In ogni caso le recinzioni devono distare almeno m. 1,00 dal margine della carreggiata o del marciapiede ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico per assicurare la possibilità di sgombero ed eventuale accumulo della neve.  
La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata e oggetto di manutenzione a cura del proprietario frontista. Il Sindaco può esercitare i poteri sostitutivi.
8. Per le recinzioni degli spazi scoperti valgono, salvo altre particolari indicazioni degli strumenti urbanistici, le prescrizioni dei commi seguenti:
  - a) Nelle zone destinate ad usi agricoli e negli orti, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali, alle esigenze funzionali e alle consuetudini locali.
  - b) non è consentito in nessun caso l'utilizzo di elementi prefabbricati in calcestruzzo.
  - c) l'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di m. 1,00.  
È fatta salva la facoltà di allineamento con le adiacenti recinzioni.
  - d) Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

- e) l'altezza delle recinzioni deve essere misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione; il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima;
- 9. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 10. Eventuali armadietti di contatori, prese ecc. saranno alloggiati entro i sostegni delle cancellate.
- 11. I manufatti di cui al presente articolo sono comunque soggetti alle prescrizioni del nuovo codice della strada e suo regolamento di attuazione.

**Art. 95- Beni culturali e edifici storici**

- 1. I beni culturali e gli edifici storici presenti nel territorio comunale sono soggetti alla disciplina del vigente strumento/piano urbanistico comunale e alla normativa di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i
- 2. Le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

## Capo VI - Elementi costruttivi

### Art. 96- Superamento barriere architettoniche

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico – edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.
2. Le barriere architettoniche percettive e sensoriali sono definite dall'articolo 2 del DM 14 giugno 1989, n. 236.
3. Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
4. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio, in ambienti comunque a norma, che "introduca nuove barriere architettoniche".
5. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014).
6. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max cm 2,5). È vietato l'uso di portefinestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.
7. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antiscivolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere

proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).

8. Le comunicazioni /segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
9. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
10. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.
11. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia acquisita l'approvazione delle predette autorità.
12. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 e ss.mm.ii. gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
13. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

#### **Art. 97- Serre solari o bioclimatiche**

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. Le serre solari sono costituite dallo spazio ottenuto mediante la chiusura, con superfici completamente trasparenti di un'area prospiciente l'edificio, quando tale spazio chiuso sia finalizzato unicamente ad incamerare la radiazione solare, per coadiuvare l'impianto di riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare nella stagione invernale.
3. Sono considerate volumi tecnici, ovvero superficie accessoria e quindi non soggette all'applicazione degli indici di fabbricabilità, le serre bioclimatiche come definite al comma precedente, realizzate in edifici esistenti o di nuova costruzione, utilizzate per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e le prescrizioni della normativa vigente.

4. Per norme specifiche si rinvia all'Articolo "Sistemi solari passivi – Serre solari" nell' "Allegato n°1 al Regolamento Edilizio Comunale - Contenimento dei consumi energetici degli edifici e sostenibilità ambientale".
5. La realizzazione delle serre solari è soggetta a SCIA alternativa al permesso di costruire.

#### **Art. 98- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2. Sugli edifici ricadenti nei centri storici del vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con grado di protezione 2 e 3, con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente con impianti di tipo integrato<sup>4</sup>, i pannelli potranno essere eventualmente montati in aree prospicienti l'edificio, ove ciò non pregiudichi il valore storico/architettonico e testimoniale dell'edificio e del contesto e, nel caso di edifici col vincolo di veduta, dovranno essere posti in posizione non visibile dall'edificio che ne determina il vincolo stesso; i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico, anche interrato.
3. Sugli altri edifici i pannelli solari, termici o fotovoltaici, devono essere di tipo integrato o semi-integrato. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. I pannelli solari o fotovoltaici possono essere collocati anche come coperture di pensiline o balconi o costituire elementi di ombreggiamento e rivestimento delle facciate purché facenti parte di un progetto unitario, architettonicamente compiuto ed esteso all'intero edificio.
5. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
6. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla D.g.r. n. 2508 del 4 agosto 2009 "Incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14"
7. Nelle ZTO diverse dal centro storico, qualora la resa dei pannelli risulti troppo limitata, gli stessi potranno essere localizzati nell'area di pertinenza dell'edificio purché integrati a elementi della costruzione o ad essa correlati (muri di contenimento ecc. ...) andrà il più possibile evitata l'installazione di elementi tecnici isolati su specifici supporti. L'eventuale impossibilità tecnica di raggiungere i livelli di prestazione richiesti deve essere adeguatamente documentata e motivata negli elaborati progettuali.
8. Ai sensi della normativa regionale vigente in materia di elementi fotovoltaici a terra, nell'intero territorio comunale le ZTO E vanno considerate come "aree agricole di pregio", pertanto non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici; limitate deroghe possono essere concesse:
  - negli interventi di recupero di manufatti e spazi aperti in aree non servite da rete di distribuzione della corrente elettrica, laddove l'installazione a terra risulti preferibile per il rispetto dei valori architettonico-testimoniali e paesaggistici;
  - in relazione a particolari esigenze di aziende agricole, quando l'installazione sulle coperture dei fabbricati non sia possibile o sufficiente a soddisfare il fabbisogno dell'azienda e qualora non sia compatibile con il grado di protezione attribuito all'edificio.
9. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie a mitigare l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza a edifici di

---

<sup>4</sup> Per il concetto di "integrazione" si veda Baldescu I., Barion F., (a cura di) *Fotovoltaico: prontuario per la valutazione del suo inserimento nel paesaggio e nei contesti architettonici*, Ministero per i beni e le attività Culturali Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, luglio 2001.

interesse artistico o storico testimoniale. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesta altezza, compatibilmente con le tecnologie disponibili. Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

10. In qualunque caso eventuali serbatoi o strutture accessorie devono comunque essere posizionati all'interno del fabbricato o in vano tecnico o interrati nelle zone agricole.
11. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della L.06.12.91 n° 394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe, ecc)
12. Devono essere rispettate le Norme Tecniche dello strumento urbanistico e del presente R.E.C. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.
13. Altre indicazioni relative agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono contenute nell'allegato 1 "Contenimento dei consumi energetici degli edifici e sostenibilità ambientale".

#### **Art. 99- Camini, canne fumarie - canali di gronda, pluviali**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono avere una risoluzione architettonica ed essere eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici nonché compiutamente risolti dal punto di vista architettonico.
2. Negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive eventualmente contenute negli strumenti urbanistici vigenti e nelle relative schede di intervento.
3. Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura di almeno 1,00 m. e la bocca di emissione deve essere ad almeno 5,00 m. di distanza da finestre di altri immobili e avere, in ogni caso, caratteristiche tali da non costituire criticità per gli immobili circostanti.
4. Le canne fumarie devono essere costruite con materiale impermeabile e resistente alle sollecitazioni termiche e ignifugo, opportunamente stuccato nei giunti. Internamente devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia. Le stesse devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, ove necessario.
5. Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, conforme alle norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne previste dalle relative norme UNI-CIG.
6. Negli interventi sull'esistente che, relativamente alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti di riscaldamento, prevedano la realizzazione di canne fumarie esterne, dovranno essere privilegiate soluzioni con canne fumarie unificate, ovvero dovrà essere congruamente giustificata l'impossibilità di operare in tal senso.
7. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere a doppia parete e, in ogni caso, protetti con materiale isolante; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili. Devono essere sempre evitati i contatti diretti con il vano ascensore.
8. Le soluzioni tecniche necessarie alla realizzazione di tali impianti devono tenere conto della conformazione architettonica del fabbricato e della eventuale presenza di elementi di pregio, così da non conseguire pregiudizio all'immobile.
9. I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettati dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

10. Deve essere assicurata un'adeguata manutenzione e pulizia annuale delle canne fumarie e dei condotti di esalazione secondo la normativa vigente. Tali interventi devono essere documentabili e i contravventori dovranno rispondere di eventuali danni derivanti dal mancato rispetto di quanto prescritto.
11. Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale egualmente idoneo, in numero e di diametro sufficienti a ricevere e allontanare le acque meteoriche;
12. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. È consentito immettere residui derivanti dai sistemi di condizionamento e dagli impianti termici a condensazione.
13. Per i pluviali fronteggianti spazi aperti al pubblico:
  - il tratto terminale, se non interno alla muratura, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00
  - in ogni caso deve essere assicurato il collegamento del pluviale ad un pozzetto di raccordo alle rete fognaria di smaltimento delle acque bianche.
14. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti sia verso il suolo pubblico, sia verso i cortili interni e gli spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche da disperdere, nelle apposite reti pubbliche a ciò dedicate e secondo le modalità impartite dagli enti gestori. L'impossibilità a provvedere in tal senso, a causa dell'assenza delle medesime ovvero a causa di oggettivi impedimenti tecnici, dovrà essere congruamente descritto e motivato nella relazione tecnica relativa al complessivo intervento proposto.
15. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

#### **Art. 100 - Cortili**

1. Si definisce cortile uno spazio:
  - delimitato da fabbricazione lungo il perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili;
  - avente superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che lo delimitano.
2. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5.
3. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona, in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
4. I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un adeguato collegamento.
5. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, con altezza superiore a ml 2,50, le superfici di detti muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superfici del cortile e superficie dei muri di perimetro.
6. Qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
7. Il suolo dei cortili e dei lastrici deve essere adeguatamente sistemato o pavimentato e devono essere previste le opportune canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

#### **Art. 101 - Chiostrine e cavedi**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata da pareti, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
2. Nelle chiostrine possono altresì affacciarsi locali che abbiano in ogni caso soddisfatto, con aperture verso l'esterno, i requisiti minimi di illuminazione e aerazione naturale.



3. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. La chiostrina deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di dispositivi per la raccolta e smaltimento delle acque piovane.
4. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.
5. Deve essere prevista una efficace ventilazione della chiostrina con diretta comunicazione verso l'esterno; qualora la chiostrina interessi più piani di un edificio la suddetta comunicazione dovrà interessare almeno il piano inferiore.

#### **Art. 102 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza e trattamento del lotto**

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con aree verde e/o pavimentate adeguate al contesto. Di preferenza le aree circostanti gli edifici non vanno recintate, salvo esigenze di sicurezza. In tal caso le recinzioni devono essere in legno.
2. Nelle aree edificabili delle espansioni residenziali sono da evitare il più possibile opere di contenimento a confine, che tendano a regolarizzare la giacitura dell'intera superficie del lotto, creando anomali salti di quota con il terreno naturale circostante. È consigliata la realizzazione di opere di livellamento limitate ad aree funzionali (orto, dehors, ingresso, parcheggio) senza interessare l'intera superficie del lotto e raccordate con lievi pendenze o muretti con l'andamento naturale del terreno.
3. Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri e terre armate di contenimento dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - altezza il più possibile contenuta, eventualmente intervallando terrazzamenti di congrua profondità che potranno essere associati alla realizzazione di scarpate erbose;
  - trattamento delle superfici compatibile con l'ambiente circostante e realizzati preferibilmente in pietra a vista, la realizzazione di muri costruiti o rivestiti in pietra con forme e materiali propri della tradizione locale è obbligatoria in contesti di pregio paesaggistico e ambientale e fortemente raccomandata in tutti gli altri casi, può essere ammessa la realizzazione con cemento faccia vista; non è ammessa la realizzazione di muri in blocchi di cls, superfici in cemento stampato ecc.
4. La superficie pavimentata dovrà avere dimensioni il più possibile contenute, conservando o realizzando giardini trattati a prato; dovrà in ogni caso essere rispettato l'indice di permeabilità previsto per la ZTO.
5. Si consiglia la pavimentazione continua delle sole aree di movimento veicoli e la soluzione delle aree di sosta con passatoie in cls o pietra o masselli rinverdenti.
6. Le pavimentazioni carrabili saranno in:
  - sabbia calcarea o ghiaia anche stabilizzata;
  - masselli autobloccanti rinverdenti;
  - masselli autobloccanti di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
  - lastre o cubetti di porfido o di pietra preferibilmente locale;
  - calcestruzzo drenante o in asfalto.
7. Nel centro storico l'eventuale pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere eseguita preferibilmente in:
  - lastre o cubetti di porfido o di pietra locale (calciari bianco o rosso ecc.),
  - *covola* (acciottolato) con incorniciatura in pietra locale,
  - sabbia calcarea/ghiaia,
  - cubetti in porfido.

8. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito da questo regolamento e dalle norme di attuazione dei vigenti strumenti urbanistici.
9. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.
10. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate:
  - strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino, fioriere e piccoli annessi secondo le indicazioni del successivo *Art. 103 - Manufatti e strutture di arredo per esterni*;
  - costruzioni accessorie aventi le caratteristiche previste al successivo *Art. 104- Costruzioni accessorie*.
11. Ai sensi art.44 della L.R. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento. Box e recinzioni possono essere installati su terreni classificati come ZTO E nel P.I., salvo limitazioni previste nello stesso P.I. per ambiti particolari, nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa di proprietà di terzi, con esclusione degli esemplari di asino, il cui raglio può risultare molesto e richiede distanze più elevate, non inferiori a m 50,00 dalla più vicina unità abitativa di proprietà di terzi; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto.
12. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 3. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 20 da confini e 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà.
13. Per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n.856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.
14. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco) sono soggette a C.I.L.A.

#### **Art. 103 - Manufatti e strutture di arredo per esterni**

1. È ammessa la costruzione e/o la collocazione di:
  - gazebo qualora abbiano un'altezza massima non superiore a 3,00 m, siano aperti su almeno tre lati, abbiano una superficie in pianta non superiore a mq 12.00 e non siano stabilmente infissi nel terreno così come prescritto dalle vigenti norme in materia;
  - pergolati, aventi l'esclusiva funzione di sostenere i rampicanti, tende e frangisole. I pergolati potranno essere aderenti alla sagoma dell'edificio; qualora isolati, dovranno essere aperti almeno su tre lati, eventualmente schermati con graticci di altezza non superiore a 1,50 m. I

- pergolati dovranno presentare le seguenti caratteristiche:
- a. superficie virtualmente delimitata non superiore a mq 16,00,
  - b. struttura verticale a carattere “puntiforme” lignea, in metallo o altri materiali compatibili con il contesto di intervento, con elementi orizzontali secondari posti a interasse non inferiore a cm 100 e con sezione di superficie non superiore a 60 cmq;
  - c. l'altezza all'estradosso della struttura non dovrà essere superiore 3,00 m, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante; è preferibile e sempre possibile, allineare l'altezza del pergolato a quella di un eventuale preesistenza a un piano al quale si aderisca, a condizione che sia conseguita la continuità-complanarità con la copertura di quest'ultima.
2. Il requisito di elemento “non stabilmente infisso” si intende soddisfatto anche qualora il manufatto sia assicurato al suolo con fissaggi puntuali, di facile distacco, finalizzati a evitare movimenti connessi all'azione del vento; le possibili soluzioni tecniche, da concordare con l'UTC, possono comprendere:
- nelle aree impermeabilizzate piastre o altri dispositivi di aggancio integrati alla pavimentazione;
  - per superfici più grandi (serre familiari, gazebo e tende, piccoli ricoveri e modesti manufatti in zona agricola con SC superiore a 6 mq.) si possono inoltre utilizzare profili metallici interrati, sui quali vengono saldate puntualmente chiamate metalliche. La possibilità e profondità di interro andrà stabilita in funzione delle caratteristiche del suolo, dei dispositivi di fissaggio e del tipo di manufatto in funzione del quale sono realizzati i fissaggi.
3. Manufatti e strutture di arredo per esterni, non costituiscono volume e/o superficie coperta, devono comunque rispettare quanto previsto dal Codice Civile e sono eseguibili previa la presentazione di una C.I.L.A. corredata di elaborati tecnici.
4. Per i barbecue in muratura è prescritta la distanza minima di 10 metri da pareti finestrate di proprietà di terzi.

#### **Art. 104- Costruzioni accessorie**

1. Tutte le costruzioni accessorie (quali autorimesse, centrali termiche, magazzini, lavanderie, ripostigli, ricovero per piccole macchine agricole ad uso domestico, verande, serre familiari completamente vetrate, legnaie, ecc.) che non abbiano le caratteristiche fisiche e dimensionali descritte al precedente *Art. 103 - Manufatti e strutture di arredo per esterni* e che rappresentano un unico volume edilizio in aderenza, devono essere organicamente composti con il fabbricato principale, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico-compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà a realizzarlo in aderenza all'edificio principale esistente
3. In eccezione agli indici di edificabilità è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso legnaie a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti o sprovviste.
4. Le legnaie dovranno avere le caratteristiche indicate ai punti successivi:
  - a. tipologia tradizionale con struttura e materiali di finitura in legno, pianta quadrangolare, coperta a due falde con pendenza compresa tra un minimo del 35% ed un massimo del 45%; per le costruzioni in adiacenza la copertura sarà conformata all'assetto del fabbricato principale.
  - b. La legnaia può essere del tipo semplice o del tipo doppio; il tipo semplice è generalmente impiegato per unità edilizie fino a due alloggi, il tipo doppio può essere costruito solo per unità edilizie comprendenti più di due alloggi.
  - c. Il volume massimo consentito da destinare a legnaia sarà di 0,3 m3./m2. della superficie utile abitabile complessiva dell'unità edilizia, salvo che non sia dimostrata a necessità di una maggiore capienza in rapporto alla specifica tipologia dell'impianto di riscaldamento.
  - d. La legnaia di tipo semplice avrà le seguenti dimensioni:

- pianta: minima ml. 2,00 e massima ml. 5,00;
  - altezza del dormiente di copertura massima: ml. 3,00;
- e. La legnaia di tipo doppio avrà le seguenti dimensioni:
- pianta: minima ml. 5,00 e massima ml. 7,00;
  - altezza del dormiente di copertura massima: ml. 4,00;
- f. Nel calcolo del volume si considera il solido geometrico compreso tra le falde di copertura e la proiezione delle stesse (comprehensive degli sporti) sul piano di imposta della legnaia.
5. Sono equiparate a legnaia le tettoie stabili aperte almeno su tre lati.
6. Per le distanze le costruzioni accessorie devono rispettare la disciplina del Codice civile con le seguenti restrizioni:
- la costruzione non deve invadere l'area prospettante le pareti finestrate di edifici adiacenti, non di pertinenza, misurata ortogonalmente, ai margini della parete stessa per una profondità pari all'altezza della parete e con un minimo di ml. 10,00;
  - è ammessa la costruzione a minore distanza, o in adiacenza solo nei confronti dell'edificio di cui l'accessorio è pertinenza.

La distanza delle strade sarà di ml. 7,50 dal ciglio delle strade statali regionali e ml. 5,00 in tutti gli altri casi; pur nel rispetto delle dimensioni citate, la costruzione delle legnaie dovrà inoltre risultare arretrata rispetto agli edifici esistenti o allinearsi ad essi.

7. È consentita la realizzazione di un'unica costruzione accessoria per ciascuna unità edilizia e/o dimostrando la condizione di pertinenza al singolo alloggio.
8. Devono essere realizzate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprietà della ditta richiedente.
9. Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere unitario, eventualmente ammettendo la realizzabilità per parti.
10. Se l'intervento riguarda zone sottoposte a vincolo ambientale dovrà essere richiesta apposita Autorizzazione ambientale. Inoltre, tali elementi dovranno essere realizzati con materiali consoni all'edificio principale e in relazione alla zona nella quale verranno realizzati.
10. bis Sono considerati costruzioni accessorie, non costituenti volume, anche i piccoli fabbricati esistenti tradizionalmente utilizzati per l'allevamento domestico di piccoli animali da cortile, generalmente a struttura lignea e non sempre integrati nel fabbricato di riferimento; tali manufatti, che per le loro caratteristiche costruttive e strutturali sono soggetti a deperibilità, possono essere demoliti e ricostruiti senza aumento del volume preesistente ed eventualmente composti con il fabbricato principale.
11. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune ha facoltà di stabilire il rispetto di eventuali prescrizioni tecniche e formali.
12. Per le costruzioni accessorie esistenti e/o non autorizzate che siano in palese contrasto con gli strumenti urbanistici in vigore o che creino grave pregiudizio al decoro urbano e all'ambiente, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune può ordinare l'adeguamento al presente Regolamento o il ripristino dei luoghi.

#### **Art. 105- Tensostrutture e/o coperture pressostatiche**

1. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. L'allestimento di tali manufatti deve essere comunque preventivamente comunicato all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere preceduta da autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs.42/04 e ss.mm.ii.

2. La localizzazione di manufatti di cui al precedente comma 1 dovrà rispettare una distanza minima di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti, derogabili nel caso di tensostrutture localizzate in prossimità di edifici pubblici ed utilizzate unitamente a servizi vari di questi ultimi.

#### **Art. 106- Piscine**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale specifica disciplina contenuta negli strumenti urbanistici comunali. Devono rispettare le sole distanze previste dal Codice Civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici.
2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.

## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### **Art. 107- Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e durante l'esecuzione dei lavori**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento, nonché alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o altro titolo abilitativo.
2. Per tale vigilanza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune si avvale di agenti da lui incaricati o, se non disponibili all'interno della propria area, richiedendo al Responsabile dell'area relativa.
3. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata secondo quanto disposto dagli articoli 27 e 28 del DPR n.380/2001 e s.m.i.
4. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i funzionari delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi.
5. L'attività di controllo del territorio è esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nell'ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
6. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
7. Il Titolo abilitativo con allegati gli elaborati progettuali approvati deve essere depositato nei cantieri di lavoro e verrà consegnato agli incaricati della vigilanza di cui al presente articolo, ogni qualvolta venga fatta richiesta.
8. Il competente Settore del Comune è tenuto a lasciare prendere visione del titolo abilitativo e dei progetti approvati a chiunque ne faccia richiesta, nel rispetto della normativa e dei regolamenti vigenti.
9. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

### **Art. 108 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. Del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

### **Art. 109- Varianti comunicate a fine lavori**

Ai sensi dell'art. 22 comma 2bis del DPR 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

#### **Art. 110 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'articolo 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

#### **Art. 111- Sospensione dei lavori**

Fermo restando quanto indicato dall'art. 27 DPR 380/2001, ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii. e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii e adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e ss.mm. e ii.

#### **Art. 112- Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento**

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni stabilite, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
4. Il Responsabile può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza ai sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
6. In caso di mancato pagamento della sanzione si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso.

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE

### **Art. 113- Aggiornamento e adeguamenti del Regolamento Edilizio**

1. Le disposizioni del presente regolamento sono sostituite dalle norme statali e regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie disciplinate.
2. Gli adeguamenti conseguenti alle modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente regolamento, opereranno direttamente sulle relative disposizioni.
3. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.lgs. 267/00 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

### **Art. 114- Entrata in vigore del Regolamento e abrogazione di precedenti norme**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore dello stesso Regolamento.
2. I procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina regolamentare vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.

### **Art. 115- Obbligo di osservanza delle norme dei regolamenti comunali**

Per quanto non è previsto dal presente Regolamento, in tutte le costruzioni e riforme di edifici e spazi aperti si devono osservare le disposizioni degli altri Regolamenti Comunali di settore.



## Appendice al Regolamento Edilizio – Note su aspetti procedurali

*Di seguito sono raccolte note riguardanti aspetti procedurali relativi ai titoli edilizi. Il testo che segue risponde a finalità ricognitive e di supporto all'Ufficio Tecnico Comunale non ha, pertanto, valore prescrittivo.*

*Il Paragrafo 9 "Attività edilizia libera" fornisce indicazioni in merito alle opere riconducibili a tale fattispecie e potrà essere integrato dal Responsabile dell'UTC senza che ciò costituisca variante al Regolamento Edilizio Comunale.*

### **Paragrafo 1 - Richiesta di permesso di costruire, presentazione, istruttorie, pareri obbligatori**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, deve essere redatta obbligatoriamente su modello unico nazionale, avvalendosi della specifica modulistica adottata dal Servizio Edilizia del Comune, scaricabile dal sito internet del Comune, in competente bollo.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di permesso di costruire verificando la completezza e l'esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del P.A.T., del P.I. e delle relative Norme Tecniche, oltreché al presente REC e/o eventuali disposizioni legislative e regolamentari, specificatamente riguardanti l'intervento in esame.
3. L'Ufficio Tecnico Comunale nel corso dell'istruttoria di Piani attuativi di espansione o comunque relativi ad aree libere, richiede alla persona giuridica istante di autocertificare la titolarità o meno di immobili in disuso e/o abbandonati, insistenti nel territorio comunale. In caso affermativo la convenzione collegata al PUA potrà estendersi a comprendere programmi di recupero per i suddetti immobili, stabilendo tempi, modi e garanzie per il loro recupero; in caso di dichiarazioni mendaci l'A.C. si riserva di adottare in autotutela tutti i provvedimenti conseguenti.
4. In caso di incompletezza od inesattezza della documentazione, o quando, in relazione alle caratteristiche dell'intervento da eseguirsi, siano necessarie documentazioni particolari per poterne valutare la legittimità, il Responsabile del Procedimento entro e non oltre 15 giorni dalla data di arrivo al protocollo comunale della domanda richiede, per iscritto, all'interessato di fornire entro i successivi 60 giorni, le documentazioni integrative necessarie. La suddetta richiesta non può essere ripetuta.
5. Nel caso di cui al comma precedente l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione delle documentazioni aggiuntive; in caso di mancato rispetto del termine di 60 giorni, la domanda decade, senza ulteriori comunicazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune; di ciò è fatta menzione nella lettera di richiesta di cui al punto precedente.
6. In caso di accoglimento della domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo, lo S.U.E. procede al calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo di cui alla normativa vigente.
7. Le domande di permesso di costruire o altro titolo abilitativo, corredate dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, debbono essere sottoposte al parere non vincolante del responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ASL qualora trattasi di valutazioni tecnico-discrezionali in merito ad edilizia residenziale.

8. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, o il suo delegato, dovrà peraltro adeguatamente motivare eventuali determinazioni assunte in contrasto con i pareri indicati.
9. La richiesta di permesso di costruire presso lo S.U.E. coincide, anche ai fini della decorrenza dei termini del procedimento medesimo, con l'attribuzione del numero di protocollo.
10. Ogni variazione concernente i soggetti coinvolti deve essere tempestivamente comunicata allo S.U.E.
11. L'eventuale trasferimento della titolarità a successori od aventi causa, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere comunicato dai subentrati entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal trasferimento. La comunicazione predetta dovrà essere sottoscritta dalle parti ed essere corredata da copia del titolo in forza del quale avviene tale trasferimento.

## **Paragrafo 2 - Contenuti del permesso di costruire**

1. Il Permesso di costruire o altro titolo abilitativo debbono riportare:
  - a. l'identificazione del titolare del permesso di costruire stesso e gli estremi della domanda presentata;
  - b. l'identificazione dell'immobile oggetto dell'intervento o delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire, in particolare deve specificare le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali prescrizioni imposte per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o della normativa urbanistico/edilizia vigente oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto per il quale è rilasciata il permesso di costruire;
  - c. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, rilasciati in relazione alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale e le condizioni eventualmente imposte da tali organi;
  - d. le date di inizio e ultimazione dei lavori, da fissarsi ai sensi dell'art. 78 della L.R. 61/85;
  - e. quando previsto, l'entità e le modalità di corresponsione dei contributi commisurati al costo di costruzione, alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, l'identificazione catastale delle aree eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione, nonché le modalità di cessione al Comune di dette aree;
  - f. gli estremi degli atti amministrativi prescritti dalle norme urbanistico/edilizie vigenti e della determinazione dell'entità e modalità di corresponsione dei contributi di legge, vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.
2. Il permesso di costruire richiamerà gli obblighi posti a carico del titolare per l'attuazione dell'intervento, quali la comunicazione di inizio e ultimazione lavori, le eventuali certificazioni da presentarsi prima dell'inizio dei lavori, la richiesta di visite di controllo, la nomina di eventuali collaudatori, la richiesta di certificato di abitabilità e quant'altro necessario e previsto nei successivi articoli del presente RE.

## **Paragrafo 3 - Onerosità del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incirca all'ammontare delle spese per gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo la legislazione vigente.
2. La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire; la quota relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere.
3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con Legge regionale.

3. Per quanto non menzionato espressamente in questo articolo valgono le determinazioni di legge nazionali e regionali a quanto previsto da norme e regolamenti comunali.

#### **Paragrafo 4 - Permesso di costruire gratuito**

Il contributo di cui ai precedenti articoli relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.

#### **Paragrafo 5 - Varianti al permesso di costruire**

1. Il titolare del permesso di costruire, nel corso dei lavori, può richiedere varianti al progetto approvato.
2. Le varianti sono soggette al rilascio del pertinente titolo abilitativo in relazione al tipo di intervento proposto con la variante. Il termine di efficacia del titolo presentato in variante corrisponde a quello del titolo di riferimento.
3. Le varianti a permessi di costruire possono essere realizzate mediante *segnalazione certificata di inizio attività* se gli interventi:
  - non incidono sui parametri urbanistici;
  - non incidono sulle volumetrie;
  - non modificano la destinazione d'uso;
  - non modificano la categoria edilizia;
  - non alterano la sagoma dell'edificio; .
  - non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire originario.
4. Tali *segnalazioni certificate di inizio attività* costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale. Tali varianti possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.
5. Nel caso in cui, sia prima dell'inizio dei lavori, sia in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto che non rientrano tra quelle citate al precedente comma 3, il titolare del permesso di costruire o altro titolo abilitativo presenta istanza all'Ufficio Tecnico Comunale, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.
6. Il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo in variante avviene nel rispetto delle normali procedure inerenti i titoli abilitativi.
7. In sede di istruttoria dovrà essere verificato se le modifiche apportate siano tali da comportare nuovi nullaosta ed autorizzazioni, anche se non richieste dal progetto originario.
8. Il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo in variante comporta l'eventuale conguaglio degli oneri dovuti, da corrispondersi per le opere in variante al permesso di costruire originario.

#### **Paragrafo 6 - Titolarità del permesso di costruire**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o altro titolo abilitativi edilizio ed a dare comunicazione per l'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti articoli i soggetti di seguito elencati:
  - a. il proprietario del suolo o dell'immobile interessato all'intervento;
  - b. il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
  - c. il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile),
  - d. l'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile), solo nell'ambito e nei limiti del contratto d'enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere il permesso di costruire per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto d'enfiteusi;

- e. l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso e di abitazione (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile), solo per gli interventi di manutenzione, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
  - f. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (ai sensi dell'Art. 1065 del Codice Civile), solo per la manutenzione e le trasformazioni inerenti al loro titolo
  - g. il locatario solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile);
  - h. l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte, solo per i miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - i. il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
  - j. il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario;
    - l'assegnatario delle terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva per provvedimento amministrativo o per sentenza
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del Giudice;
    - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'Art. 700 del Codice di Procedura Civile.
  - k. i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
    - il tutore;
    - il curatore solo per la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro conservativo;
  - l. gli Enti Pubblici per qualsiasi tipo di intervento su immobili di loro proprietà o per i quali sia già in corso l'espropriazione o l'occupazione d'urgenza;
  - m. le aziende erogatrici di pubblici servizi.
2. Il titolo deve essere attestato mediante i documenti sotto definiti:
- a. per i casi di cui ai punti da 1 a 6 mediante certificato rilasciato dalla conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli Artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure titolo di proprietà o titoli equivalenti;
  - b. per i casi di cui ai punti 7 e 8 mediante il contratto redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile;
  - c. per il caso di cui al punto 9 mediante copia autentica del documento di delega, procura o mandato;
  - d. per il caso in cui ai punti 10 e 11 mediante copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale;
  - e. per il caso in cui al punto 12 dovranno agire i soggetti individuali rappresentativi dell'Ente che ha titolo al godimento del bene in questione; essi dovranno allegare uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11 riferiti all'Ente rappresentato ed inoltre copia del provvedimento che attribuisce loro il titolo di godimento del bene;
  - f. per il caso in cui al punto 13, qualora non possa essere allegato uno dei documenti di cui ai punti da 1 a 11, dovrà essere allegato un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa oppure un impegno unilaterale proprietario del suolo a richiedere il permesso di costruire o ad assoggettarsi alla servitù necessaria all'esecuzione dell'intervento.
- L'attestazione del titolo di cui sopra può essere effettuata con copia del titolo stesso dichiarata conforme all'originale dal titolare interessato o con autocertificazione ai sensi di legge.

3. Il permesso di costruire è rilasciato esclusivamente alla persona fisica o giuridica avente titolo e può essere trasferita “*mortis causa*”, per negozio giuridico o per decreto.
4. I successori e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire chiedono la variazione dell'intestazione ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, accertato che il richiedente ne abbia titolo, provvede al relativo cambio d'intestazione.
5. In conseguenza del cambio d'intestazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

**Paragrafo 7 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e comunicazione di inizio dei lavori (CILA)**

1. La SCIA, la CILA E LA CIL devono essere redatte, obbligatoriamente, sui modelli unificati, reperibili anche sul sito internet del Comune ed inoltrata allo SUE, del Comune completa di tutte le asseverazioni, le assunzioni di responsabilità ed autocertificazioni previste dalla vigente normativa in materia.
2. I moduli, nel caso in cui sia consentito di non fare esclusivo riferimento alla procedura informatizzata, ove sussistente, dovranno essere compilati comunque anche in formato digitale, con riguardo e nel rispetto delle istruzioni eventualmente fornite dagli stessi, e presentati in copia cartacea nonché in formato PDF. In tale formato dovrà altresì essere presentato ogni altro allegato grafico/documentale che integra la SCIA, ovvero la CILA. In sede di presentazione, sugli stessi non dovrà risultare, né potrà essere apposta, alcuna ulteriore annotazione diversa da quelle necessarie alla loro acquisizione da parte del personale del SUE.
3. È consentita l'esecuzione di lavori in economia, con l'esclusione di quelli relativi ad impianti tecnologici e di quelli che dovessero interessare gli elementi strutturali, portanti e non, dell'edificio.
4. Ogni variazione concernente i soggetti coinvolti nella SCIA o ovvero nella CILA, deve essere tempestivamente comunicata al Comune allo Sportello Unico per l'Edilizia.
5. Nel caso di SCIA alternativa al permesso di costruire, i lavori dovranno iniziare entro un anno dalla data di decorso del relativo termine di perfezionamento della sua efficacia e dovranno essere conclusi entro tre anni dalla medesima data. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tale anno, l'attuazione dei lavori è subordinata alla presentazione di una nuova SCIA alternativa, ovvero di un permesso di costruire.
6. Il termine di efficacia dell'eventuale SCIA o CILA presentata in variante ad altro titolo corrisponde a quello del titolo di riferimento oggetto di variante.

**Paragrafo 8 - Accertamento di conformità e titolo in sanatoria**

1. La presentazione della richiesta di accertamento di conformità finalizzata al rilascio del titolo in sanatoria per interventi già soggetti a permesso di costruire, ovvero a SCIA alternativa al permesso di costruire, è disciplinata dall'art.36 del DPR n.380/2001 e s.m. e i.
2. In ragione del disposto di cui all'art.37, comma 6, del medesimo decreto, sono altresì soggetti a procedimento di accertamento di conformità ex art.36 gli interventi, eseguiti in assenza di SCIA ordinaria o in sua difformità, che hanno per oggetto opere già soggette all'obbligo del contributo di costruzione.
3. Il richiedente l'accertamento di conformità dovrà produrre la documentazione specificata dal presente Regolamento in relazione al titolo edilizio già necessario per il tipo di intervento si dovrà allegare, inoltre:
  - a. dichiarazione del proprietario, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti il periodo di realizzazione delle opere abusive;

- b. esauriente documentazione fotografica, firmata dal progettista, atta a rendere evidente lo stato delle opere realizzate;
  - c. duplice copia della documentazione nel caso in cui l'accertamento di conformità riguardi opere per le quali è necessario procedere alla richiesta della determinazione dell'aumento venale dell'immobile a cura dell'Agenzia delle Entrate. Il costo sostenuto dal Comune per tale valutazione dovrà essere rimborsato dal titolare nell'ambito del relativo procedimento.
4. Nel caso di opere eseguite in difformità a un titolo edilizio o in sua assenza e di previste opere necessarie a ricondurre alla conformità le suddette opere, e dunque con esclusione dei casi in cui per l'intervento, esso risultando non conforme, sia dovuta la demolizione, la documentazione da produrre, in relazione al caso di specie, è quella già prevista dal presente regolamento con riguardo alla domanda di rilascio di permesso di costruire. Tale documentazione dovrà essere integrata da:
- elaborati grafici che evidenzino le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria;
  - tavole di raffronto che evidenzino, con differenti colorazioni, le opere da sanare e quelle da realizzare in variante.

### **Paragrafo 9 - Attività edilizia libera**

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.1.2004 n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
  - b) le opere di manutenzione ordinaria;
  - c) il rinnovo di finiture esterne senza modifica di tipologia, caratteristiche, colorazioni e materiali;
  - d) sostituzione di impianti tecnici esterni con medesimo posizionamento e dimensionamento nel rispetto della L.46/90;
  - e) stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, se non ricadenti in zona "A" od "E";
  - f) le protezioni stagionali quali, ad esempio, le legnaie di limitate dimensioni e prive di strutture fisse, i ricoveri per il fieno con copertura a scorrimento verticale;
  - g) movimenti di terra pertinenti all'esercizio dell'attività agricola o ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico qualora non superiori ai 1.000 mq., nonché recinzioni stagionali in pali infissi nel terreno senza fondazione;
  - h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico a siano eseguite in aree esterne ai centro edificato;
  - i) installazione di impianti tecnici quali cassette per contatori o pozzetti per gli stessi;
  - j) serre mobili e prive di strutture murarie, pergolati e gazebo aventi copertura in materiale permeabile con sola funzione di ombreggiamento nonché tende parasole estensibili di modeste dimensioni, panchine, fontanelle, barbecue, cassette da gioco per bambini (di dimensioni massime di mq. 3) ecc.;
  - k) interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione se la stessa o parte di essa viene conservata sul posto senza congrue interruzioni o modifiche. Il periodo di precarietà viene valutato dal SUE in ragione delle motivazioni ed esigenze del singolo caso quando sia necessario il mantenimento dell'opera oltre termine di 90 giorni;
  - l) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
  - m) cambi di destinazioni d'uso senza opere, fra destinazioni d'uso omogenee ammesse dalla Z.T.O e come individuate dal presente Regolamento, purché non comportino la corresponsione di un contributo o il reperimento di aree per servizi e i cambi di destinazione

- d'uso di unità residenziali, purché di superficie utile inferiore a un terzo della superficie utile dell'unità abitativa originaria;
- n) sostituzione di elementi dei parapetti con materiali e forme conformi ai preesistenti, purché conformi alle prescrizioni di sicurezza;
  - o) segnaletica stradale e specchi parabolici a servizio di accessi; sostituzione degli impianti pubblicitari preesistenti, legittimati, senza modifica dimensionale degli stessi; inserimento di vetrofanie sulle vetrine ed impianti pubblicitari posti all'interno dei locali, fatto salvo comunque il rispetto delle norme in materia di pubblicità e del codice della strada, ecc.;
  - p) baracche di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere;
  - q) opere di sistemazione esterne quali pavimentazioni, ricoveri per animali da compagnia, sistemazioni a verde, compartimentazioni per orti interne alle pertinenze, purché di modesta entità e non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche;
  - r) installazione di antenne per la ricezione radiotelevisiva a pettine o paraboliche per uso domestico, nonché gli allacciamenti degli impianti tecnologici alle reti di distribuzione;
  - s) collocamento di elementi singoli non compresi fra quelli per i quali sono previsti il permesso di costruire e/o la denuncia di inizio attività.

#### **Paragrafo 10 - Opere eseguite dal Comune o dallo Stato**

1. Non sono soggette a permesso di costruire o altro titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - opere pubbliche che richiedano per la loro realizzazione l'azione coordinata ed integrata di una pluralità di Amministrazioni pubbliche, con l'assenso del Comune;
  - opere pubbliche da eseguirsi da parte di amministrazioni statali o insistenti su aree del demanio statale ed opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi dell'art. 25 – commi 2 e 3 della L.R. 07 novembre 2003 n. 27.
  - opere pubbliche eseguite dal Comune e deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale assistita dalla validazione del progetto ai sensi dell'art. 55 del DPR 05 ottobre 2010 n. 207.