



COMUNE di  
**MONTEBELLO VICENTINO**  
Provincia di Vicenza

**2022**

R.E.

Regolamento Edilizio

Elab

R.E.

**Regolamento Edilizio**

Variante 2/2022



**Il Sindaco**  
Dino Magnabosco

**Il Segretario**  
Antonella Bergamin

**Il Capo Area  
Edilizia Privata  
ed Urbanistica**  
Katuscia Tecchio

**Il Progettista**  
Fernando Lucato

NOVEMBRE 2022

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	FL
MTB_08_PI	Approvazione	02	Ver	FL
Progetto			App	FL
Nuovo Regolamento Edilizio - Montebello Vic.no - Variante 2/2022			Data	28.10.2022



## PARTE PRIMA

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

#### **CAPO I - Finalità e definizioni uniformi**

##### **Art. 1 Finalità e oggetto**

1. Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 e dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, nonché della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017.

##### **Art. 2 Definizioni uniformi**

1. Le "Definizioni uniformi" come definite nell'allegato A) dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, sono riportate nell'Allegato A al presente Regolamento e trovano applicazione con le precisazioni di seguito indicate.

1. Superficie territoriale (ST):

- *si misura in metri quadrati (mq);*
- *per superficie reale si intende la superficie indicata dal P.I. rilevata topograficamente.*

2. Superficie fondiaria (SF):

- *si misura in metri quadrati (mq);*
- *per superficie reale si intende la superficie indicata dal P.I. rilevata topograficamente.*

3. Indice di edificabilità territoriale (IT):

- *l'indice di edificabilità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati (mc/mq);*

4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

- *l'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri cubi su metri quadrati (mc/mq);*

5. Carico urbanistico (CU):

- *il carico urbanistico si misura in metri quadrati (mq).*

6. Dotazioni Territoriali (DT):

- *le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (mq);*
- *sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria ai sensi del succ. art. 4; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.*

7. Sedime (SED):

- *il sedime si misura in metri quadrati (mq).*

8. Superficie coperta (SC):

- *La superficie coperta si misura in metri quadrati (mq). Costituiscono superficie coperta le opere elencate dal D.pr. 380/01, art. 3, lett. e), ricorrendone i presupposti.*

9. Superficie permeabile (SP):

- *la superficie permeabile si misura in metri quadrati (mq);*

10. Indice di permeabilità ( IPT/IPF):

- *l'indice di permeabilità territoriale (IPT) e l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria:*

$$IPT = \frac{SP}{ST}$$

$$IPF = \frac{SP}{SF}$$

11. Indice di copertura (IC):

- *l'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria:*

$$IC (\%) = \frac{SC}{SF}$$

12. Superficie totale (STot):

- *la superficie totale si misura in metri quadrati (mq).*

13. Superficie lorda (SL):

- *la superficie lorda si misura in metri quadrati (mq).*

14. Superficie utile (SU):

- *la superficie utile si misura in metri quadrati (mq).*

15. Superficie accessoria (SA):

- *la superficie accessoria si misura in metri quadrati (mq).*

16. Superficie complessiva (SComp):

- *la superficie complessiva si misura in metri quadrati (mq);*
- *la superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).*

17. Superficie calpestabile (SCalp):

- *la superficie calpestabile si misura in metri quadrati (mq).*

18. Sagoma (SG)

19. Volume totale o volumetria complessiva (V):

- *il volume si misura in metri cubi (mc).*

20. Piano fuori terra

21. Piano seminterrato

22. Piano interrato

*E' da considerare tale purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete*

23. Sottotetto

24. Soppalco

25. Numero dei piani (NP):

- *il conteggio del numero dei piani si considera per ogni porzione di edificio;*

26. Altezza lorda (HL):

- *l'altezza lorda si misura in metri (m).*

27. Altezza del fronte (HF)

- *l'altezza del fronte dell'edificio si misura in metri (m);*
- *all'estremità inferiore, il progetto definirà la quota di imposta del fabbricato nel rispetto dei seguenti indirizzi:*

a) *intervento edilizio diretto:*

- *nelle zone pianeggianti ove il tessuto urbanistico sia già definito, la quota "di imposta" è riferita alla quota del marciapiede stradale del fronte del lotto o, in mancanza del marciapiede, alla quota del colmo strada; nel caso in cui il lotto sia dotato di più fronti verso strada posti a quote diverse, la quota di riferimento sarà la media delle quote dei diversi fronti; quando il tessuto urbanistico non sia definito, la quota "di imposta" corrisponde alla quota naturale del terreno prima dell'intervento;*
- *qualora il terreno non sia pianeggiante, la quota "di imposta" corrisponde alla quota media ponderale calcolata sull'intersezione tra il paramento esterno del volume e il profilo naturale del terreno  $[(L1*Q1 + L2*Q2 + L3*Q3 + L4*Q4) / (L1+L2+L3+L4)]$  dove:*
  - o *Ln = lunghezza del fronte n.;*
  - o *Qn = quota riferita al fronte n.;*
- *qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse, si assumerà per ogni parte la corrispondente quota "di imposta";*
- *quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno naturale superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti, eliminare ristagni d'acqua, limitare l'escavazione o regolarizzare le pendenze, la quota di imposta può essere stabilita dal progetto, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto.*

b) *intervento edilizio subordinato a PUA:*

- *la "quota di imposta" è determinata dal PUA stesso tenendo conto dell'organizzazione complessiva e del contesto e in riferimento alla quota del marciapiede o della viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti o di progetto circostanti; quando dette infrastrutture si trovino a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota di riferimento corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento.*
- *All'estremità superiore ai soli fini del parametro urbanistico (altezza) di zona, si considera la linea di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano costituente volume edificabile (VE); in presenza di tetti inclinati o curvi l'altezza si determina con la media ponderata.*

28. Altezza dell'edificio (H):

- *l'altezza dell'edificio si misura in metri (m).*

29. Altezza utile (HU)

- *l'altezza utile si misura in metri (m);*
- *l'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per la superficie utile (SU); il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.*

30. Distanze (D)

- *la distanza si misura in metri (m);*

31. Volume tecnico

- *Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori;*
- *Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc....*
- *Non sono da ritenere volumi tecnici:*
  - *i bucatoi, gli stenditoi coperti ed i locali di sgombero e simili;*
  - *i silos destinati a deposito di materiali o che non sono destinati ad ospitare alcun impianto di natura tecnologica.*
- *In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.*

32. Edificio

33. Edificio Unifamiliare

- *Ciascuna unità immobiliare di una schiera costituisce edificio unifamiliare se di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.*

34. Pertinenza

- *le nuove pertinenze devono insistere in un'area di proprietà ricadente nella stessa ZTO (ai sensi del DM 1444/68) dell'immobile del quale costituiscono pertinenza. Nelle zone agricole si rimanda alla definizione di pertinenza di cui al succ. art4, punto 12.*

35. Balcone

36. Ballatoio

37. Loggia/Loggiato

38. Pensilina

39. Portico/Porticato

40. Terrazza

41. Tettoia

42. Veranda

- *La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente.*
- *Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere.*

## CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA

### Art. 3 Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia

1. La disciplina generale dell'attività edilizia operante sul territorio regionale è articolata secondo l'elenco riportato nell'Allegato B) all'Intesa (di seguito Allegato B al Regolamento "RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA).
2. La raccolta aggiornata delle disposizioni nazionali, è reperibile sul sito web della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
3. L'integrazione e/o modificazione della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia delle vigenti disposizioni regionali di cui all'allegato B, sarà effettuato dalla Regione che provvederà a pubblicarlo sul sito web istituzionale.
4. La raccolta delle disposizioni e/o regolamenti correlati alla materia edilizia di competenza comunale sono reperibili sul sito web del Comune di Montebello vicentino.

#### a. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

- La definizione degli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, è quella di cui al d.P.R. 380/01 e s.m.i., art. 3.
- Gli interventi di conservazione sono quelli di cui al d.P.R. 380/01 e s.m.i., art. 3bis.
- Sono fatte salve ulteriori definizioni e/o specificazioni della legislazione regionale.
- Il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante è quello definito dal Dpr 380/01 e s.m.i., art. 23-ter
- La definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, saranno reperibili e aggiornati sui siti informatici istituzionali.
- Fatte salve diverse indicazioni del P.I., su tutti gli edifici non tutelati sono sempre ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamento nel rispetto della disciplina di zona.

#### b. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia saranno reperibili e aggiornati sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie da parte dei soggetti aventi titolo; dell'avvenuto rilascio è data informazione sul sito istituzionale dell'Ente.

#### c. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione allegata alla stessa sarà reperibile e aggiornata sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie o scaricabile dal sito istituzionale dell'Ente.

In particolare si ricorda che la modulistica unificata, adeguata a quella nazionale di cui agli "Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle pratiche edilizie", è stata approvata con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 97 del 30 Dicembre 2016 reperibile sul sito istituzionale della Regione Veneto.



## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **Art. 4 Definizioni tecniche di competenza comunale**

Le seguenti definizioni integrano e completano le “Definizioni uniformi”, di cui all’allegato A) dell’Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016 (di seguito Allegato A al Regolamento), le quali sono comunque prevalenti in caso di contrasto.

##### **1. Potenzialità edificatoria delle aree (pertinenza urbanistica)**

- Gli indici riportati nelle norme del Piano sono sempre indici massimi.
- I nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.I. (superficie di pertinenza urbanistica): pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.
- Presso l’Ufficio Tecnico Comunale può essere conservata una copia delle planimetrie catastali sulle quali dopo il rilascio di ciascun titolo abilitativo e/o autorizzazione sarà individuato a cura dell’ U.T.C. il lotto o sua parte considerato di pertinenza e quindi vincolato; la trascrizione del vincolo di cui sopra è obbligatoria per le zone agricole ai sensi della LR 11/04, art. 45 commi 4 e 6.
- La superficie fondiaria corrispondente ai fabbricati esistenti, coincide con la superficie fondiaria che ha espresso l’indice di edificabilità fondiaria; conservano la propria validità eventuali atti di cessione di potenzialità edificatorie; la superficie vincolata (pertinenza urbanistica) potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici; salva diversa dimostrazione, si assume che l’area pertinenziale corrisponda a quella rappresentata nell’ultima pratica edilizia che ha legittimato la consistenza dell’immobile.
- Quando la presente normativa richiama il concetto di edificio esistente si intende, salva diversa specificazione, un edificio legittimamente esistente alla data di adozione del PI, caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e dalla copertura come previsto dalla LR 14/2019. Per gli edifici oggetto di condono edilizio, si fa riferimento alla documentazione allegata all’istanza di condono.
- La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
- Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario dei locali esistenti finalizzati a conseguire i requisiti minimi di altezza prescritti dal Regolamento Edilizio, non sono considerati nella verifica degli indici di edificabilità anche se comportanti un aumento dell’altezza complessiva degli edifici, purché non determinino un aumento della superficie calpestabile [(17) SCalp]].

##### **2. Volume edificabile (VE)**

Il volume edificabile considerato dall’indice di edificabilità (IT o IF) o da indicazioni puntuali di Piano, è il volume del solido emergente dalla quota del terreno posta in aderenza all’edificio prevista dal progetto (c.fr definizione uniforme n. 27) calcolato moltiplicando la superficie coperta (def. un. 8\_SC) per l’altezza dell’edificio (def. un.28\_H), al netto dei manufatti che non concorrono a determinare il volume edificabile (Nve) (qualora parti dello stesso edificio abbiano

il piano di spiccato a quote diverse, ai fini della cubatura si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima):

$$VE = (SC \times H) - Nve$$

Non concorrono alla determinazione del volume edificabile (Nve) i manufatti realizzabili in regime di edilizia libera elencati al successivo punto 8.5 e nei limiti ivi precisati, nonché le superfici accessorie (def. un. 15\_SA) che rientrano nei limiti di seguito precisati (il volume eccedente è calcolato):

- a) i portici ad uso privato (se pubblici o di uso pubblico non c'è limitazione) addossati o integrati all'edificio, fino al limite del 25% della superficie coperta dell'edificio asservito, con un limite di 80,0mq;
- b) il volume relativo agli spazi adibiti ad autorimesse, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo di 1,0mq/10mc e comunque non superiore a mc 45 per singola unità immobiliare (alloggio, ufficio, laboratorio, ecc) purchè assoggettate a vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e localizzate in ambiti indicati dal PI in presenza di riscontrate carenze della dotazione di aree di sosta, o in corrispondenza della riconosciuta fragilità idrogeologica di specifici contesti;
- c) le parti completamente interrato ovvero con estradosso del solaio di copertura posto fino alla quota naturale del terreno o alla quota inferiore di progetto, purchè con destinazione accessoria;
- d) la porzione del sottotetto non abitabile e non agibile in quanto priva dei requisiti di cui ai successivi art. 34, lett. h, i, e art.35, lett. i;
- e) le serre captanti, le torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile;
- f) le strutture tecnologiche strettamente indispensabili al sostegno dei pannelli solari termici o fotovoltaici ai sensi della LR 14/'19, art. 17, punto 5; sono fatte salve le norme di natura civilistica.
- g) per gli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui all'articolo 14 del D. Lgs. n. 102/2014, commi 6 e 7, si applicano gli "scomputi dal volume, dalla superficie coperta e dal rapporto di copertura" ivi indicati con i principi di esenzione minima stabiliti dalla normativa regionale, L.R. 21/1996 aggiornata dalla L.R. n. 4 del 26 giugno 2008
- h) i volumi tecnici di cui all'art. 2, voce 31.

### 3. Indice di utilizzazione territoriale (UT):

Si definisce indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) la massima superficie calpestabile (SCalp) corrispondente al volume edificabile (VE) espressa in metri quadrati costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

### 4. Superficie di vendita (sv) superficie lorda di pavimento (slp)

- Si forniscono le seguenti definizioni:
  - a. superficie di vendita: è costituita dalla superficie calpestabile (def. un. n. 17\_Scalp) dell'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché dell'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a

magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi (c.fr. LR 50/12, art. 3);

- b. superficie lorda di pavimento (SLP): corrisponde alla superficie totale (def. un. n. 12\_STot) dell'edificio riferita all'attività di commercio, direzionale o turistico-ricettiva, computate per singolo piano agibile. Non concorrono al calcolo della SLP:
- gli elementi che non determinano volume edificabile ai sensi del precedente punto 2;
  - limitatamente agli immobili condominiali: gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere; i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi;
  - i vani completamente interrati (def. un. n. 22) sono esclusi dalla superficie lorda di pavimento, purchè siano accessori dell'edificio principale.

#### 5. Definizione delle opere di urbanizzazione e Standard urbanistici

Ai sensi del D.Pr 380/01, art. 16 e della ulteriore normativa in materia, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la loro computabilità ai sensi del DM 1444/68, sono così definite:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
definizione	Standard primario (DM 1444/68)	note
Strade e marciapiedi	no	i marciapiedi adiacenti a parchi e senza soluzioni di continuità, possono essere considerati standard
le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani	si	Con esclusione degli elementi compresi nella piattaforma stradale ai sensi del DM 05.11.01 – Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade - Fig. 3.3.a
spazi di sosta o di parcheggio	si	Compresi gli spazi di arredo (alberature, aiuole, ecc.) e gli spazi di manovra fino ad una superficie complessiva non superiore a quella degli stalli. (in aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dall'art. 18 della legge n. 765)
fognature	no	
rete idrica	no	
rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione	no	
spazi di verde attrezzato a parco di vicinato e per il gioco e lo sport	si	effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (aiuole, verde di arredo della strada e simili)
infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative.	no	
i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal comune	no	

sulla base dei criteri definiti dalla regione.		
--	--	--

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
definizione	Standard secondario (DM 1444/'68)	note
asili nido e scuole materne;	si	
scuole dell'obbligo	si	
strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/'68, art.4 comma 5.
mercati di quartiere	si	limitatamente all'area riservata permanentemente al mercato
delegazioni comunali	si	
chiese ed altri edifici religiosi	si	
impianti sportivi di quartiere	si	
Parchi urbani e aree verdi di quartiere	si	effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade
centri sociali, delegazioni sindacali e di rappresentanza, attrezzature culturali e presidi sanitari, uffici postali e simili. Limitatamente alle zone produttive: sportelli bancari, centri di formazione professionale, piazzole ecologiche, uffici consortili, mense e palestre.	si	possono essere computate quelle attrezzature che, tramite convenzione con il Comune, assolvono un servizio equivalente (ed esempio quello di ristorazione)
attrezzature sanitarie comprendenti le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi.	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/'68, art.4 comma 5.
ospedale, caserme ed altre attrezzature di rilevanza sovracomunale	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/'68, art.4 comma 5.
parchi pubblici territoriali	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/'68, art.4 comma 5.

Le dotazioni urbane che soddisfano le condizioni di sostenibilità del Piano sono precisate dalle NTO del PI.

#### 6. Unità edilizia minima di intervento (Umi)

- È l'elemento edilizio minimo o l'area minima su cui sono ammessi o prescritti particolari interventi edilizi.

#### 7. Lotto edificabile

- spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale (il lotto edificabile può essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari), individuato esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica.

## 8. Distanze

### 8.1 Distanza dalle strade

- *Le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.*
- *Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, comprese le strutture di delimitazione non transitabili (marciapiedi, parapetti, arginelle e simili); in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.*
- *In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:*

<b>TAB. 1 DISCIPLINA GENERALE</b>	A autostrade	B extraurbane principali	C extraurbane secondarie	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F locali
<b>Fuori dai centri abitati</b>						
Edifici	60 m	40 m	30 m	-	-	20,0 m 10,0 m per le strade vicinali
Recinzioni e muri di cinta	5,0m	5,0 m	3,0 m	3,0 m	-	3,0m
<b>Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.I. e negli ambiti di edificazione diffusa perimetrati dal PI</b>						
Edifici	30m	20 m	10m	-	10 m	P.I. Tab 2
Recinzioni e muri di cinta	-	-	-	-	P.I. Tab 2	P.I. Tab 2
<b>Dentro i centri abitati</b>						
Edifici	30m	-	-	20 m	10 m	P.I. Tab 2
Recinzioni e muri di cinta	3,0m	-	-	2,0 m	P.I. Tab 2	P.I. Tab 2
<b>Indicazioni particolari</b>						
<p>Tali distanze si applicano anche esternamente alle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico che sono assimilate a strade locali; fatto salvo il C.d.S., dentro i centri abitati nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanzano verso il fronte protetto.</p> <p>Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare (via lungo Chiampo e strada regionale n. 11), a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato. In ogni caso l'orientamento degli edifici, la destinazione d'uso degli ambienti fronte strada, la distribuzione interna degli spazi abitativi dovrà essere studiata in modo tale da mitigare l'impatto del rumore da traffico veicolare. Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è, infatti, consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicienza di ampie facciate; per lo stesso è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e realizzare, invece, cortili aperti ed arretramenti. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello di destinazione d'uso distributivo e quello costruttivo.</p> <p>Qualora una strada non serva più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme sulle distanze.</p> <p>Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PRC ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono ammessi gli interventi di cui alla LR 11/04, art.41, comma 4ter.</p> <p>Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali volumi tecnici ed impianti tecnologici di modesta entità (cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.) debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml 1,50, o diversa indicazione dal Codice Civile, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previa autorizzazione rilasciata dall'ente proprietario per la conservazione della strada e per la sicurezza della circolazione. Analogamente le strutture di arredo urbano aventi pubblica utilità, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo delle aree verdi e di parchi gioco, possono essere localizzate in fascia di rispetto stradale previa autorizzazione rilasciata dall'ente proprietario per la conservazione della strada e per la sicurezza della circolazione.</p> <p>Sono fatte salve particolari distanze previste per particolari strutture (allevamenti, impianti tecnologici)</p>						

<p style="text-align: center;"><b>TAB. 2</b> <b>DISCIPLINA DI ZONA</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>E</b> urbane di quartiere <b>F</b> <b>locali</b></p>
<p><i>Per gli <b>edifici</b> all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. e nelle zone agricole comprese nel centro abitato o in un ambito di edificazione diffusa. Sono fatte salve specifiche norme dettate per le varie zone territoriali omogenee o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione riportate nelle tavole del P.I..</i></p>	<p>1. Distanze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5,0m da strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,0;</li> <li>• 7,50 m da strade di larghezza compresa tra 7,0m e 15,0m;</li> <li>• 10,0 m da strade di larghezza superiore a 15,0m.</li> </ul> <p>2. Sono ammesse le costruzioni completamente interrato (ovvero con estradosso del solaio di copertura posto a quota inferiore al piano campagna e comunque inferiore a quello della strada prospiciente) a distanza di almeno 3,0m dalle strade di distribuzione interne alle zone edificabili salvo l'allineamento con fabbricati già esistenti a distanza inferiore; dalle altre strade ed esternamente dai centri abitati devono rispettare le distanze previste per gli edifici fuori terra.</p> <p>3. Il rilascio del titolo abilitativo per interventi edificatori a distanza inferiore a quanto indicato al comma 1, è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.</p>
<p><b>Recinzioni e muri di cinta</b> <i>Se non diversamente disciplinato dal P.I. per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze sono le seguenti</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• strade dotate di marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 1,50 m: filo marciapiede;</li> <li>• strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a 1,50 m: fino a consentire l'allargamento del marciapiede a 1,50;</li> <li>• strade prive di marciapiede (o sul lato privo di marciapiede): 1,5 m;</li> <li>• nel caso di strada priva di marciapiede ma con fosso di guardia, dal ciglio esterno del fosso va mantenuto un distacco di 1,0 m;</li> <li>• nella zona collinare in caso di scarpata o di muro di terrazzamento di altezza superiore ad 1,0m: 0,5m.</li> </ul> <p><i>E' facoltà del Responsabile dell'UTC consentire distanze diverse nel caso di prevalenti opportunità di allineamento con recinzioni esistenti o quanto non sia prevista e prevedibile la realizzazione di opere pubbliche (marciapiedi, allargamenti stradali, muri di contenimento, ecc.)</i></p>

## 8.2 Distanza dai confini di proprietà (D.C.)

- *Tra edifici costituenti volume edificabile, non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,0m; è ammessa una distanza inferiore previa presentazione del consenso alla costruzione in deroga rilasciata dal confinante proprietario o avente titolo, in forma pubblica, da produrre prima del rilascio del titolo abilitativo.*
- *Tra manufatti non costituenti volume edificabile è ammessa la deroga previa presentazione del consenso del confinante proprietario o avente titolo, in forma di accordo privato registrato da allegare agli elaborati di progetto.*
- *In ogni caso sono consentite le costruzioni in aderenza sul confine nel rispetto del Codice Civile.*
- *E' fatto salvo quanto previsto dal d.P.R 380/01, art. 79.*

## 8.3 Distanze dai confini di zona.

- *I perimetri delle zone di diversa tipologia funzionale sono equiparati ai confini di proprietà: eventuali deroghe alle distanze potranno essere concesse dal Comune accertata l'autonomia funzionale dell'intervento previsto rispetto alla specifica disciplina di zona.*
- *Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini di zona, si stabilisce inoltre che il confine delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche, esistenti o previste, sono equiparati ai confini di proprietà: eventuali deroghe potranno, quindi, essere concesse dal Comune.*
- *Tra zone di corrispondente tipologia funzionale non si applica la disciplina delle distanze dai confini di zona.*

## 8.4 Distanza tra edifici (D.F.) (per modalità di calcolo vedi definizioni uniformi n. 30)

- *Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima di cui al DM 1444/68 e s.m.i., art. 9, fatto salvo quanto previsto dal d.P.R. 380/01, art. 2bis e art. 79 o per l'adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, ecc.). In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso costruendo edificio, le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano qualora il rapporto tra profondità e larghezza della rientranza sia inferiore a 1/3, con un distacco minimo di 6,0m.*
- *Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. : sono ad esse assimilabili gli aggetti e sporti (balconi, ballatoi, ecc) eccedenti la (def. un. 18) sagoma dell'edificio.*
- *Tra pareti non finestrate il distacco minimo deve essere di m 5,00 riducibili a m 3,00 nel caso di realizzazione di costruzioni accessorie della stessa proprietà. Sono fatte salve le disposizioni del Codice Civile.*
- *E' ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona (salvo il rispetto del distacco tra pareti e pareti finestrate) previo accordo tra i proprietari confinanti da stipularsi con apposito atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.*
- *E' ammessa la deroga della distanza tra gli impianti tecnologici e l'edificio produttivo al quale sono funzionalmente collegati.*
- *Sono ammesse le deroghe alle distanze sopra indicate nei casi previsti dalla legge.*



### 8.5 Distanze per le opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, (c.fr. DM 2 marzo 2018)

<p>Tipo di opera di cui al glossario DM 2 marzo 2018 come integrato dalle precisazioni di emanazione comunale (l'assenza di numerazione ne attesta la definizione solo comunale).</p> <p>Le opere che superano le dimensioni o non rispettano le caratteristiche sotto descritte, non rientrano nell'attività edilizia libera e sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) o PdiC.</p> <p>Qualora le opere, soggette ad attività edilizia libera, vengano realizzate in ambiti sottoposti a vincoli di legge, dovrà essere acquisito il relativo nulla osta, se necessario.</p>	<p>Distanza da strada, fatte salve disposizioni del Codice della Strada - D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.- e la sicurezza della circolazione. Sono ammesse deroghe da parte dell'ente proprietario della strada ma non devono, in ogni caso, recare pregiudizio alla sicurezza e alla circolazione stradale.</p>	<p>Distanza dai confini, fatti salvi accordi tra confinanti da formalizzare mediante scrittura privata registrata e a condizione non si determinino intercapedini dannose; nel caso di recinzione cieca, potranno essere localizzate a confine purchè non superino l'altezza della recinzione.</p>	<p>Distanza da pareti finestrate di edifici di altra proprietà, fatti salvi accordi tra da formalizzare mediante scrittura privata registrata e a condizione non si determinino intercapedini dannose.</p>
25. Punto di ricarica per veicoli elettrici	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	1,5 m	5,0m
26. Pompa di calore aria-aria	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
27. Deposito di gas di petrolio liquefatti (<13mc)	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	1,5m Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004	Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004
37. Serra stagionale compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili; Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
41. Vasca di raccolta delle acque	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	-
42. Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	<del>10,0m</del> 5,0m
43. Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura / fontana / muretto / scultura/ fioriera, panca) e assimilate	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m per opere con emissioni (barbecue e simili), a confine per le altre.	5,0m per opere con emissioni (barbecue e simili), 3m per le altre
44. Gazebo, ovvero chioschi da giardino a servizio della residenza con struttura metallica o lignea con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro,	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e	<del>5,0m</del> 3,0m	<del>10,0m</del> 6,0m

completamente aperta su tutti i lati e avente altezza media non superiore a 2,4 m; superficie coperta non superiore a 16 mq per ogni fabbricato residenziale tipologicamente compiuto, anche se comprendente più unità immobiliari (tipologia a blocco, in linea, ecc.); nel caso di edificio a schiera con spazi pertinenziali separati, la superficie di 16mq è riferita ad ogni unità immobiliare.	sicurezza della circolazione		
45. Gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione, con superficie coperta massima di mq 4,00 e , altezza utile massima di 2 m. Piscine gonfiabili di facile rimovibilità, appoggiate al suolo.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
46. Pergolato inteso come struttura leggera rimovibile con funzione di tutore per piante rampicanti, costituita da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0 cm, che siano posti a distanza superiore a m 1,50: il pergolato deve essere realizzato con altezza minima di 2,20 m, tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta. Pompeiana, di limitate dimensioni caratterizzata da struttura rimovibile costituita da pali e sostegni orizzontali <b>realizzata in aderenza all'edificio principale</b> , la cui eventuale copertura (teli, rampicanti, assi distanziate con divieto di coperture rigide tipo plexiglass e simili) deve consentire di fare filtrare l'aria e la luce, assolvendo a finalità non precarie di ombreggiamento e di protezione nel passaggio o nella sosta delle persone, in soluzione di continuità tra il fabbricato e lo spazio circostante e senza creare interruzione dimensionale dell'ambiente (porticato, tettoia e simili) in cui la struttura è installata. Le dimensioni massime sono di 25mq per ogni fabbricato residenziale tipologicamente compiuto, anche se comprendente più unità immobiliari (tipologia a blocco, in linea, ecc.); nel caso di edificio a schiera con spazi pertinenziali separati, la superficie di 25mq è riferita ad ogni unità immobiliare.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m <b>3,0m</b>	10,0m <b>6,0m</b>
47. Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione. Ai fini del presente regolamento, quando tali strutture non fossero completamente trasparenti, potranno avere una superficie coperta massima di mq 3 con altezza massima all'estradosso della copertura di m 1,5.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
48. Ripostiglio per attrezzi, da intendersi come manufatto accessorio in legno privo di allacciamento ai pubblici servizi, privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq <b>6,0</b> per ogni fabbricato residenziale tipologicamente compiuto, anche se	3,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m	10,0m

comprendente più unità immobiliari (tipologia a blocco, in linea, ecc.); nel caso di edificio a schiera con spazi pertinenziali separati, la superficie di 5mq è riferita ad ogni unità immobiliare; altezza (H) media di m 2,4.			
49. Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	-	-
50. Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, copertura leggera di arredo. Ai fini del presente regolamento, quando la struttura è idonea a sostenere tende retrattili si configura come pergotenda, mentre le tende sono intese come elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato proteggere finestre e altre vedute o alla copertura di terrazze; le tende esterne delle abitazioni e di altri edifici ad uso non commerciale, con grado di tutela, non devono mai sporgere dalla proiezione sul piano orizzontale del foro finestra o porta finestra. I materiali utilizzati devono essere consoni al contesto ambientale nel quale vengono inseriti e risultare omogenei sull'intero fronte.	3,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione.  Per gli elementi aggettanti su suolo pubblico si veda l'art. 69, punto 2d	1,5 m	5,0m
51. Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare.	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
52. Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati.	5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m	10,0m
<b>Opere contingenti temporanee</b>			
53. Gazebo e Dehor (a servizio di pubblici esercizi o esercizi commerciali): la superficie non può essere superiore alla superficie di somministrazione esistente all'interno del locale, <b>salvo deroghe concesse dall'Amministrazione Comunale su strutture da insediare su spazi pubblici.</b>	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
54. Stand fieristico	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
55. Servizi igienici mobili	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
56. Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m

57. Elementi espositivi vari	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	5,0m
------------------------------	---	------	------

## 9. Superficie semipermeabile

- *Porzione di superficie territoriale o fondiaria interessata da pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche con coefficiente di afflusso convenzionale <0,60 (almeno il 40% della pioggia viene infiltrata nel suolo), quali, 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 o quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.*

## 10. abbaino:

- *finestra sul piano verticale aperta sopra la linea di gronda della falda del tetto; l'abbaino è considerato parete finestrata. Esso è normalmente coperto da un piccolo tetto a due falde avente lo stesso manto di copertura del tetto sul quale sormonta. La finestra deve avere le dimensioni massime pari a cm 150 di larghezza per cm 150 di altezza. La struttura dell'abbaino non deve mai tagliare le linee di colmo, compluvio o displuvio dei tetti. Gli abbaini devono essere normalmente allineati verticalmente alle finestre di facciata e devono essere previsti in numero non superiore di uno ogni 40 mq di falda. Sotto fatte salve eventuali prescrizioni particolare per le zone A.*

*Se utilizzato ai fini areo-illuminanti di un locale abitabile, deve garantire l'affaccio diretto verso l'esterno, la soglia deve essere posizionata al massimo a m 1,30 dal pavimento.*

## 11. Impianti tecnologici nell'ambito di stabilimenti produttivi

- *Fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 380/01, per le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nell'ambito di stabilimenti produttivi, si precisa che i serbatoi per lo stoccaggio sono equiparati ai magazzini e depositi e, pertanto, sono assoggettati all'iter autorizzativo dei fabbricati.*
- *Fatte salve specifiche norme del PI, gli impianti tecnologici devono rispettare le distanze di m 5,00 dai confini e di m 7,50 dalle strade, fatta salva la possibile deroga concessa dal confinante o dall'ente stradale competente e la distanza di m 10,00 dalle pareti finestrate.*
- *In ogni caso la sistemazione degli impianti tecnologici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico, ricercando le soluzioni atte a posizionarli in posizioni meno visibili o adottando soluzioni di mascheramento con elementi architettonici o arborei.*

## 12. Ambiti di pertinenza (funzionale)

- *Sono costituiti dalla porzione di intorno urbano o naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento. Qualora l'area strettamente pertinenziale non fosse immediatamente identificabile, si assume che essa sia pari al massimo a 10 volte la superficie coperta che vi insiste. L'ambito di pertinenza funzionale non corrisponde necessariamente all'ambito di pertinenza urbanistica.*

## 13. Unità abitativa

- *L'unità abitativa è costituita da un alloggio.*

## 14. Unità edilizia

- *Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e*

*trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.*

#### **15. Unità immobiliare**

- *Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio e riconosciuta catastalmente.*

#### **16. Taverna**

- *Per taverna si intende una pertinenza dell'abitazione, collocata al piano terra, seminterrato o interrato, che può essere dotata degli impianti idraulico, elettrico e riscaldamento, direttamente collegata al piano principale tramite scala interna. In funzione delle caratteristiche costruttive indicate dal succ.vo art. 34, la taverna è classificata come:*
  - *locale abitabile;*
  - *locale accessorio in cui la permanenza delle persone risulti nella giornata limitata nel tempo.*

## **TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

#### **Art. 5 Sportello unico edilizia (SUE)**

1. Lo sportello unico edilizia (SUE) è normato dall'articolo 5 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia): tramite le sue strutture organizzative, in forma singola o associata, il SUE svolge attività di informazione, ricezione di comunicazioni, segnalazioni, istanze edilizie, e/o di adozione di ogni atto, comunque denominato, in materia edilizia, che non siano di competenza dello sportello unico per le attività produttive.
2. La comunicazione con il SUE avviene tramite sistema telematico di gestione delle pratiche edilizie, al link del Comune di Montebello vicentino.

#### **Art. 6 Sportello unico attività produttive**

1. Ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160 il SUAP è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici ed allegati sono presentati esclusivamente in modalità telematica al SUAP competente per il territorio in cui si svolge l'attività o è situato l'impianto".
3. Il Comune di Montebello vicentino esercita le funzioni amministrative del SUAP con il supporto delle tecnologie e dell'organizzazione messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Vicenza e, pertanto, a decorrere dal 29.03.2011 tutte le comunicazioni di cui sopra devono essere inviate al SUAP esclusivamente on-line attraverso il canale Comunica-Starweb ovvero il sito internet [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).
4. A seguito dell'Accordo 4 maggio 2017 tra il Governo, le Regioni e gli Enti Locali (pubblicato sulla GU Serie Gen. n. 128 del 05/06/2017 - Suppl. Ord. n. 26), sono stati unificati e standardizzati i modelli per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze, reperibili sul sito: [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it)

#### **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 DPR 160/2010 e dal vigente regolamento 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 DPR 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 esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
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 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.
5. E' facoltà del Comune definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, e il pagamento dei costi relativi all'aggiornamento degli elaborati di Piano, del Quadro Conoscitivo (QC) e del monitoraggio comunale e/o regionale qualora necessari.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse 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 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
7. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 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 Composizione e funzionamento della Commissione locale per il paesaggio**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita, anche in forma delegata, ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004; essa supporta gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004.



## CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Art. 10 Annullamento d'ufficio in autotutela

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990.

### Art. 11 Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Ai sensi della L. n. 241/1990 e dell'articolo 68 della l.r. n. 56/1977 è possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, una motivata richiesta di riesame al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto 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. 12 Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (CDU) deve essere formulata allo sportello SUAP dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro al 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.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale ed è soggetto ad imposta di bollo nei casi di legge.

### Art. 13 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 D.P.R. 380/01; la richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e 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 procedendo altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione ai sensi del dPR 380/01, art. 15 punto 3.
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 variazioni che necessino di nuova istruttoria, e previa attestazione dello stato dei luoghi prodotta dal professionista incaricato.

4. L'efficacia temporale e la decadenza della Denuncia di Inizio Attività e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono disciplinate dall'articolo 23, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
5. La decadenza del titolo abilitativo edilizio per mancato rispetto dei termini di inizio o di fine lavori opera di diritto, senza la necessità di alcun provvedimento costitutivo o dichiarativo da parte del Dirigente.

#### **Art. 14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/01, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. 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. 15 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 determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n. 61/85 o per le aree oggetto di interventi convenzionati, in base a stime analitiche per le opere di urbanizzazione primaria, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati secondo le tabelle regionali vigenti.
2. La quota di contributo è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio con le modalità di cui alla delibera di applicazione degli oneri.
3. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota parte afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione e previo parere preventivo favorevole dell'Amministrazione Comunale, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definitive dalla regione. L'Ufficio Tecnico avvalendosi, se del caso, dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una 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: 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.
4. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione, il Comune provvede ai sensi del d.P.R. 380/01, art. 16 comma 5.
5. Oltre agli interventi di cui all'articolo 17, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001, il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per la realizzazione di incrementi volumetrici o di superficie utile abitabile, funzionali alla fruibilità di edifici abitati da soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione;<sup>1</sup>
  - b) per le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 104/1992 e secondo i criteri stabiliti con provvedimento della giunta regionale ai sensi della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

- c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non rientrano nelle fattispecie di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001;
- d) per gli interventi finalizzati alla suddivisione - in due o più unità immobiliari - o all'accorpamento - di due o più unità immobiliari - mantenendo la destinazione d'uso residenziale, che non interessino parti comuni dell'edificio;<sup>2</sup>

#### **Art. 16 Pareri preventivi**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico dell'Edilizia un parere preventivo di cui all' articolo 1 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, in merito alla fattibilità degli interventi edilizi particolarmente complessi che saranno oggetto di successivo titolo abilitante, o altri interventi con particolare riguardo a quelli non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati almeno:
  - i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura;
  - i documenti d'identità;
  - il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria);
3. Alla richiesta deve essere allegata:
  - idonea documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni;
  - documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali;
  - relazione tecnica illustrativa.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
5. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, non vincolante per pareri o atti successivi.

#### **Art. 17 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'autorità comunale nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.

---

<sup>2</sup> Legge Regionale 34/2012 (modifica dell'art. 76 della L.R. 61/1985).

3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi del Titolo IV del D.PR. 380/01, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.
4. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 107 del Dlgs 267/2000; in questi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
5. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 18 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. (l. 241/1990 e decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 - Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).
2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii..

#### **Art. 19 Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse**

1. 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 significativo impatto con riguardo ai motivi imperativi di interesse generale quali la protezione:
  - dell'ambiente e dell'ambiente urbano, compreso l'assetto territoriale in ambito urbano e rurale,
  - della salute e della sicurezza,
  - dell'ordine pubblico e della pubblica sicurezza,
  - dei valori sociali, culturali, religiosi e filosofici,
  - della tutela dei consumatori, dei lavoratori, compresa la loro protezione sociale,
  - della tutela del benessere degli animali.

#### **Art. 20 Concorsi di urbanistica e di architettura**

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 PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

**Art. 21 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza etc.**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel Portale SUAP-SUE.
2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione dei lavori redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante 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.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra concretamente idonei alla realizzazione delle opere e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica.
5. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA (art. 22 Dpr. 380/01) o CILA di sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti.
6. Nel caso di SCIA (art. 23 Dpr. 380/01) in alternativa al permesso di costruire la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e dovrà essere presentata almeno 30 gg. prima dell'effettivo inizio dei lavori con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE, utilizzando la modulistica disponibile nel portale SUAP-SUE.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, 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.
10. Nel 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 nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 98 del presente Regolamento.

**Art. 22 Comunicazioni di fine lavori**

1. Il titolare o l'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, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale SUAP-SUE. 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.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale SUAP-SUE.
4. 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.
5. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 98 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

**Art. 23 Occupazione di suolo pubblico**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento, fornendo adeguata polizza fideiussoria a garanzia della corretta esecuzione. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
3. L'abbandono e 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.
4. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

**Art. 24 Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc.**

5. La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa (in particolare: D.lgs. 152/2006 titolo V, D.lgs 81/08, legge 1 ottobre 2012, n. 177).



## CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art. 25 Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito o presentato e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti dalla normativa urbanistica-edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.
4. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi corredati degli elaborati progettuali nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
5. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
7. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarsi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. L'autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

### Art. 26 Punti fissi di linea 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. L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA o della CILA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, un sopralluogo finalizzato alla determinazione dei punti fissi; l'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 gg. dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. Decorso il termine di 10gg, i lavori possono essere iniziati: in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.
3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 99 del presente Regolamento.

**Art. 27 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6, 6bis, 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. Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate all'art. 21 del dal "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e all'art. 40 del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, 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.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati Per la sicurezza si demanda al successivo art. 31 punto 2.
5. Tutte le strutture provvisionali (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 provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 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 degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
  - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - la denuncia depositata per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - il Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
  - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
  - la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
  - eventuale autorizzazione occupazione suolo pubblico e autorizzazione al transito;
  - 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 assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

9. Almeno 30 giorni prima dell'inizio lavori, deve essere richiesta eventuale deroga al rumore ai sensi del vigente Regolamento Acustico (attività rumorose).

#### **Art. 28 Cartelli di cantiere**

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,50 m x 0,70 m, con l'indicazione:
  - a. del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b. degli estremi del titolo abilitativo o della comunicazione di inizio dell'attività e del nome del titolare dello stesso;
  - c. della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d. dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
  - e. il recapito telefonico per le emergenze.
2. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
3. Con il titolo edilizio è implicitamente ammessa l'installazione di un "cartello azienda" operante nel cantiere, con dimensione massima di 1,0 mq.

#### **Art. 29 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione al Comune.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente Regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà al comune di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.

7. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana: il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

### **Art. 30 Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Per la normativa si rimanda al d.P.R. 380/'01, art. 34bis.
2. Per facilitare l'applicazione del disposto di cui d.P.R. 380/'01, art. 34bis comma 2, si precisa che le tolleranze esecutive si riferiscono ad elementi che legittimamente avrebbero potuto essere realizzati con diverse caratteristiche rispetto a quelle progettate ed assentite; si tratta in altri termini di ipotesi in cui, rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio, lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti, perché non incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti, non comportanti aumenti di superficie, non eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica quali, a titolo esemplificativo:
  - il minore dimensionamento dell'edificio;
  - la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
  - le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
  - la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
  - gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
3. L'irrilevanza delle difformità può essere stata implicitamente riconosciuta:
  - in sede di agibilità con un provvedimento favorevole dell'amministrazione comunale conclusivo del processo edilizio rafforzato dal fatto che tale provvedimento è stato emesso previa verifica ispettiva dell'immobile da parte delle strutture tecniche competenti;
  - nel corso di un procedimento edilizio nel quale l'amministrazione ha accertato espressamente le difformità ma non le ha contestate, concludendo il procedimento in modo favorevole agli interessati, dimostrando così di averle considerate non rilevanti.
- ~~4. E' fatto salvo quanto previsto dalla LR 61/'85, art. 93bis "Stato legittimo dell'immobile - Tolleranze"~~

### **Art. 31 Sicurezza e controllo nei cantieri e 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. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
3. 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.

**Art. 32 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'autorità comunale del reperimento; l'autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia, in particolare il D.lgs. 42/2004, Parte seconda, Titolo I, CAPO VI.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi (in particolare l'articolo 5 del d.p.r. 285/1990) informare immediatamente l'autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
3. La valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione. Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del d.lgs. 81/2008. L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute. Si richiama il d.lgs. 81/2008, in particolare gli articoli n. 28, 91 c. 2 bis, 100 e 104 c. 4bis.
4. Il comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

**Art. 33 Ripristino del suolo pubblico 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, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, 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 del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

### **TITOLO III**

## **DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI**

### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **Art. 34 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

I requisiti di cui al presente articolo, si applicano anche per uffici / negozi / studi professionali / laboratori artigianali di servizio (es. parrucchieri, estetiste, tatuatori, ecc.) - a conduzione diretta dei soli titolari o con presenza massima fino a 5 addetti, compresi titolari e/o soci - intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi di abitazione.

Ai soli fini igienico sanitari e non per il computo della superficie accessoria [(15)SA] le caratteristiche dei locali sono le seguenti:

#### **a. Requisiti degli alloggi**

1. In ogni alloggio deve essere assicurata una superficie utile [(14) SU] non inferiore a mq 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto devono avere una superficie [(14) SU] minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14 [(14) SU]. Sono ammessi alloggi "monostanza", purché abbiano una superficie [(14) SU] comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28 se per una persona e a mq 38 se per due persone.
4. I locali adibiti a cucina devono essere comunque forniti di un condotto verticale, per la aspirazione dei vapori e delle esalazioni ed un altro per il convogliamento dei fumi di combustione di dimensioni conformi alla normativa vigente in materia, nonché di prese d'aria dimensionate ai sensi della Legge 46/90 e relativo regolamento di esecuzione e succ.vo d.m. n. 37/2008. Sono ammesse cucinette o camere di cottura con una superficie inferiore a mq 8, purché facenti corpo unico con i locali di soggiorno o con apertura di collegamento a tutt'altezza fra i locali di almeno 1,8m e munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
5. I garage devono avere una superficie calpestabile non inferiore a 15,00mq garantendo una larghezza minima di 2,50m e una profondità minima di 5,00m;
6. I posti macchina esterni devono essere almeno 2,50 x 5,00 m da trasformarsi in 2,50 x 5,50 m se trattasi di più di 2 posti realizzati in linea.

#### **b. Classificazione dei locali**

1. Sono considerati locali abitabili ai fini del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non hanno carattere di saltuarietà:

A1

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

- uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, ambulatori e simili.

#### A2

- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
- autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture ma dove vengano effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi.

2. Ai soli fini igienico sanitari e non per il computo della superficie accessoria [(15)SU] sono considerati locali accessori o non abitabili quelli in cui la permanenza delle persone risulti nella giornata limitata nel tempo:

#### S1

- servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpegni di abitazione individuale o collettiva, taverne e, nei complessi scolastici e di lavoro, autorimesse di solo posteggio;

#### S2

- vani scala;
- ripostigli;
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderie, stenditoi e legnaie.

3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio insindacabile del Responsabile del servizio del Comune .

### c. Caratteristiche dei locali abitabili

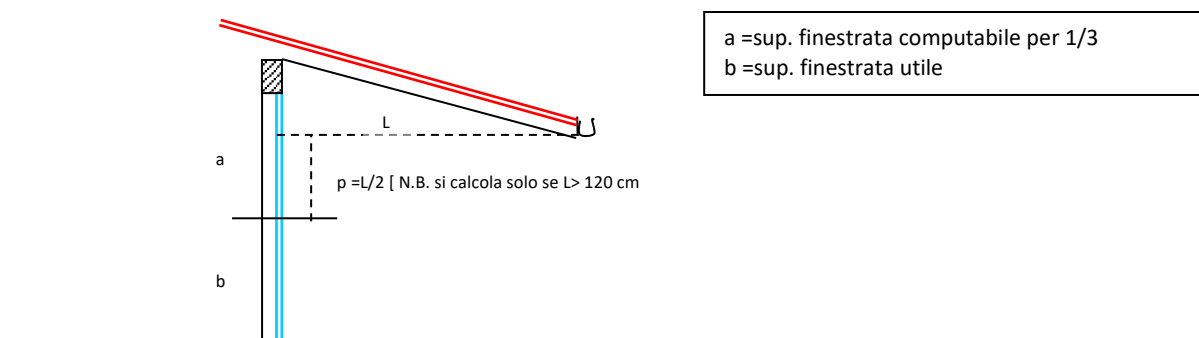
1. I locali abitabili di categoria A1 devono avere:

- una superficie utile minima calpestabile [(17) SCalp] di almeno mq 9,00;
- un'altezza utile [(29) HU] di ml 2,70; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote l'altezza media non deve essere inferiore a ml 2,70 e la minima non inferiore a 1,8 m;
- una superficie dei fori di illuminazione ed aerazione direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie netta del locale. Nel caso di portefinestre e finestre con parapetto che consente il passaggio della luce, ai fini del calcolo suddetto parametro, alla superficie illuminante, intesa come “superficie totale dell'apertura finestrata”, va detratta la porzione inferiore fino ad un'altezza di cm 60. Nel caso di

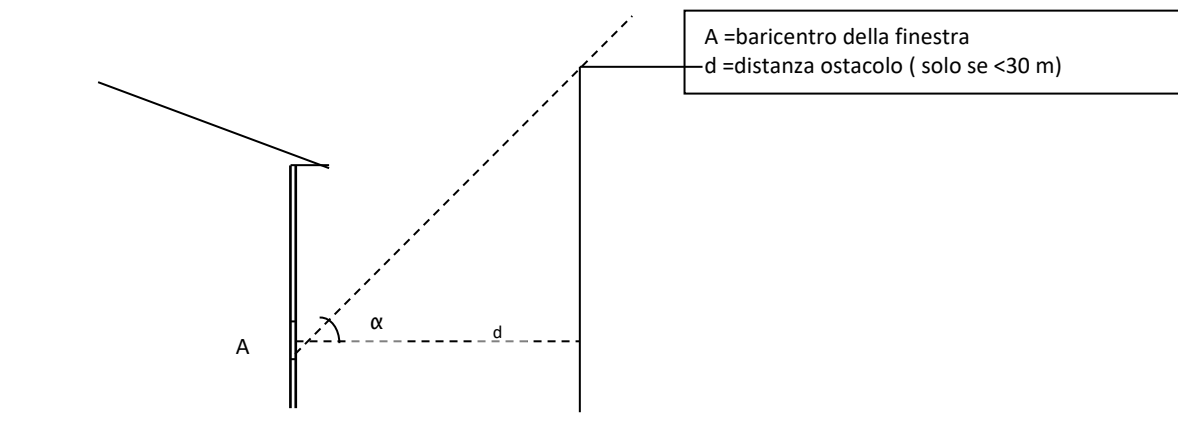


finestrature sotto i portici o sotto pensiline a sbalzo > di cm 150 il rapporto minimo di 1/8 è ridotto a 1/4. La finestra deve garantire l'affaccio verso l'esterno e l'altezza massima della soglia non deve superare m 1,30 dal pavimento. In ogni caso l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assumere un valore di fattore luce diurno medio non inferiore al 2%.

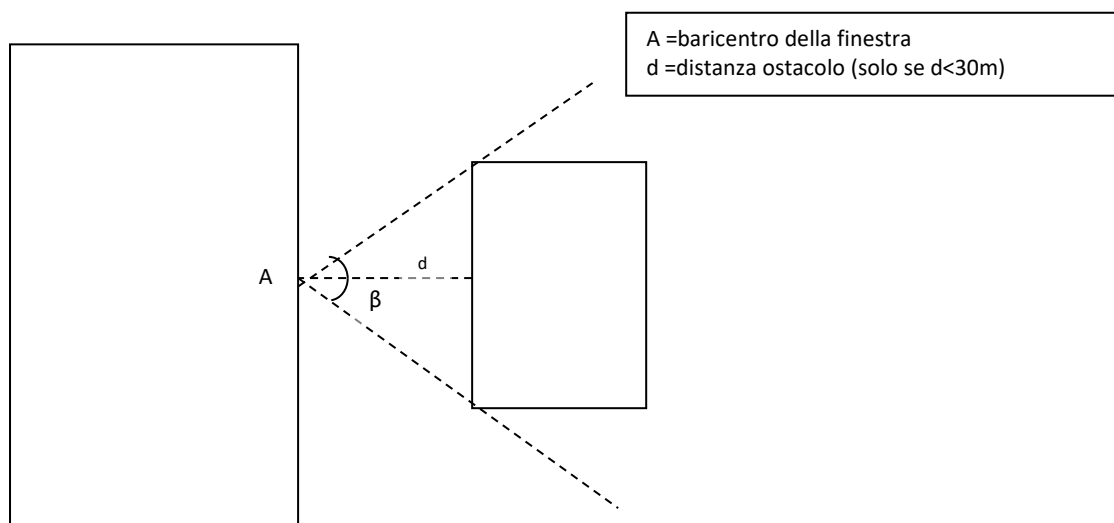
Si riportano a tal proposito alcuni schemi esemplificativi:



Con un ostacolo orizzontale (es. balcone, tettoia, portico,...) di profondità L, e posto al di sopra della finestratura, il calcolo della superficie finestrata efficace si ottiene considerando  $S_{fu} = a + 1/3b$ .

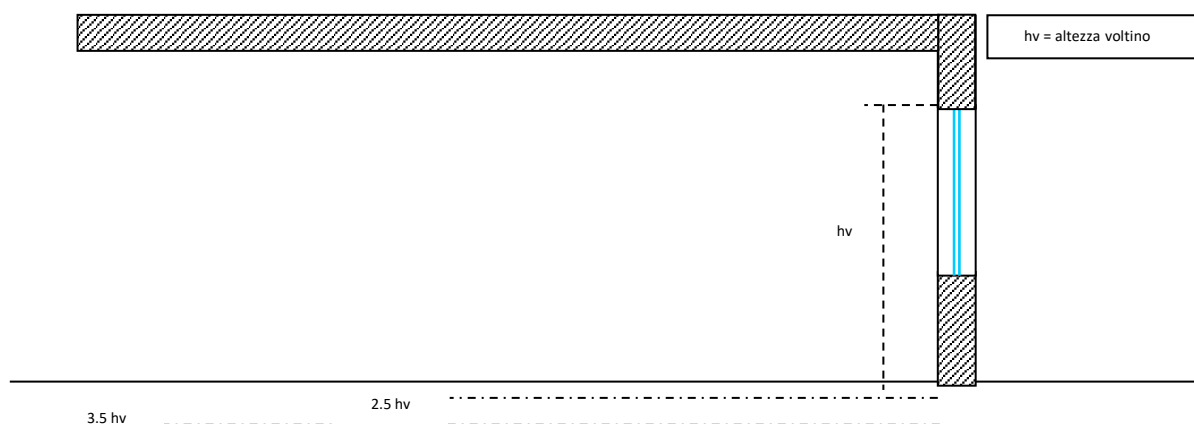


se  $\alpha < 30^\circ \Rightarrow$  l'indice di finestratura, tipicamente 1/8, deve essere proporzionalmente incrementato fino a raggiungere 1/4 per  $\alpha = 60^\circ$ .



Se  $\beta > 45^\circ \Rightarrow$  l'indice di finestratura, tipicamente  $1/8$ , deve essere proporzionalmente incrementato fino a raggiungere  $1/4$  per  $\beta = 90^\circ$ .

La funzione illuminante e ventilante di una finestra si considera adeguata fino ad una profondità di circa 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento. Ai fini del computo della superficie abitabile, nei casi di locali con finestratura collocata su una sola parete e profondità maggiore di 2,5 h, la superficie finestrata utile deve essere incrementata proporzionalmente fino a raggiungere  $1/4$  per la profondità di 3,5 h; per profondità maggiori di 3,5 h dovrà essere ricavata un'ulteriore finestra idoneamente ubicata.



Si possono concedere deroghe alle indicazioni precedenti per i fabbricati esistenti soggetti a interventi di restauro e ristrutturazione, sempreché l'intervento, nel suo insieme comporti un miglioramento delle condizioni esistenti.

## 2. I locali di categoria A2 devono avere:

- fatto salvo il rispetto di normative speciali, un'altezza utile [(29) HU] di ml 3,00 per i locali destinati ad attività ad usi collettivi (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.) con possibile riduzione a m 2,7 per le

attività direzionali; nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote, l'altezza corrisponde a quella media con un minimo di 1,80, fatte salve le disposizioni in materia di sicurezza dei lavoratori negli ambienti di lavoro (D.Lgs. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni);

- Per i negozi con superficie inferiore a 400 mq di superficie di vendita, la superficie dei fori di illuminazione deve essere non inferiore a 1/10 della superficie netta dei locali e la superficie dei fori di aerazione, al netto del serramento ed effettivamente apribili, deve essere non inferiore a 1/20 della superficie netta dei locali.
- Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si applica quanto indicato dalla DGRV 1887/1997.

Si possono concedere deroghe alle indicazioni precedenti per i fabbricati esistenti soggetti a interventi di restauro e ristrutturazione, sempreché l'intervento, nel suo insieme comporti un miglioramento delle condizioni esistenti.

3. I locali di categoria S1 devono avere altezza minima di m 2,40. Per i locali di tipo S1 si possono concedere deroghe nei casi e con le modalità indicate per i locali di tipo A1.
4. Per gli edifici di uso collettivo o speciale si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
5. Per le strutture ricettivo turistiche la dotazione e le superfici minime sono quelle indicate dalla DGRV n. 807/2014 e s.m.i. ; per quanto non diversamente previsto si applicano le seguenti disposizioni:
  - le stanze da letto possono avere una superficie utile (SU) minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone con altezza utile minima di m 2,70; per le strutture ricettive e turistiche esistenti l'altezza utile non potrà essere inferiore a m 2,50 se preesistente e la superficie minima a mq 6,00 per camera a un letto e a mq 10,50 per camera a due letti;
  - la cubatura minima nella camera ad un posto letto non inferiore a 22 mc e quella per camere a due posti letto non inferiore a 38 mc.
6. Soppalchi [(24) soppalco]

Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi e magazzini, i soppalchi sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:

- per i locali con altezza utile di almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie utile del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza utile media di m 2,20;
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere un'altezza utile minima di m 2,20, riducibile, nel caso di sottotetti a 2,00 m nel punto più basso e purché l'altezza media del soppalco non sia inferiore a 2,20 m.

Negli edifici non residenziali, i soppalchi, ed in generale tutti i locali sovrastanti un solaio adibiti a deposito, devono avere esposto in posizione bene visibile un apposito cartello indicante il carico massimo del solaio desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato; nel caso invece che non siano

agibili in condizioni di sicurezza deve essere richiamato mediante apposito cartello il divieto di accesso e/o le cautele da adottarsi.

**d. Locali per servizi igienici**

1. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o, nei casi espressamente previsti nel presente articolo, dotata di impianto di aspirazione meccanica con accensione comandata dall'interruttore di accensione dell'illuminazione artificiale e relè che ne prolunghi il funzionamento per il tempo necessario ad un ricambio completo del volume d'aria del locale.
2. Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera; in ogni caso deve essere assicurata l'aspirazione di vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano.
3. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia anche interamente prefabbricati ed avente i seguenti requisiti e caratteristiche particolari:
  - a) superficie calpestabile non inferiore a mq 4,5 con lato minimo di m 1,20 ed altezza utile media pari a m 2,40 e minima di m 1,80;
  - b) apertura verso l'esterno, dotata di finestra apribile, avente una superficie non inferiore a mq 0,80;
  - c) ad eccezione dei secondi servizi per i quali è consentito l'accesso da singole camere da letto, devono avere accesso da corridoi o disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone, salvo che non siano dotati di idoneo locale antibagno;
  - d) pavimenti e pareti perimetrali, fino ad un'altezza di m 2,00, di regola piastrellati o comunque costituiti da materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente.
4. I locali per attività produttive, commerciali e direzionali, devono essere dotati di servizi igienici secondo i requisiti ed il numero previsti dalla circolare regionale n. 13/1997, DGRV 27.05.1997 n. 1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario", e del D.lgs 81/2011.
5. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata dei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) negli alloggi che abbiano già un locale per servizi igienici avente le caratteristiche descritte al punto 3;
  - b) nelle strutture ricettive (alberghi, pensioni e similari), quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera;
  - c) negli uffici.
  - d) In caso di aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria di almeno 15 volumi/ora, è prescritta la realizzazione di un antibagno della superficie minima di mq 1,50 con lato minore non inferiore a mq 1,20 con accesso attraverso porta cieca.

6. I locali per servizi igienici che hanno accesso da locali di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.

Il locale antibagno (zona filtro) non è necessario:

- a) nelle strutture turistico-ricettive e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera;
- b) nelle fattispecie indicate dalla DGRV 1887/1997.

**e. Scale, ascensori, ringhiere, parapetti**

**Scale e ascensori**

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a ml 0,90.
6. E' 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.
7. Le protezioni di finestre, balconi, terrazze, scale etc devono avere una altezza minima di m 1 e rispettare le disposizioni vigenti in materia di sicurezza.
8. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06-09-2011 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 2/03/2010", fatte salve eventuali successive modifiche.
9. L'impianto ascensore sarà predisposto negli edifici soggetti secondo le indicazioni della Legge Statale 13/89 e dal D.M. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni.
10. L'impianto di ascensore con tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia e possibilmente essere contenuto con i suoi volumi tecnici entro le falde di copertura.

11. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

**f. Ringhiere, parapetti**

1. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,00; le loro eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro. Sono fatte salve specifiche disposizioni per particolari funzioni.
2. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute ne:
  - Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”*;
  - DGRV n. 1428 del 06-09-2011 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 2/03/2010”*, fatte salve eventuali successive modifiche.

**g. Piani seminterrati e interrati**

1. I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2,20; debbono altresì avere soglie di ingresso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
2. Sono ammesse funzioni direttamente connesse a quelle dell'edificio principale a condizione che l'altezza interna netta non risulti inferiore a m 3,00 e che vi sia la presenza di idonei impianti di aerazione e climatizzazione che garantiscano la salubrità e la funzionalità dei locali e che siano direttamente relazionati alla funzione insediata; inoltre, dovranno avere una parete rivolta totalmente verso l'esterno, dotate di almeno una apertura, (finestra o porta) per locale, esclusi i servizi.
3. Per superfici utili inferiori o uguali a 50 mq, i vani accessori possono avere un'altezza minima pari a m 2,50: i locali così ricavati dovranno avere dimensioni tali che la lunghezza sia minore o uguale a 2,5 volte la larghezza.
4. Per il recupero degli edifici esistenti, è ammessa deroga a quanto disposto nei due precedenti commi per gli edifici seminterrati, qualora ci sia il parere favorevole dell'U.L.S.S. e Vigili del Fuoco, potendo dettare prescrizioni vincolanti onde assicurare il benessere degli utilizzatori.
5. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 110.
6. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aereazioni e luminosità ai locali interrati; tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

**h. Sottotetti e mansarde**

1. I sottotetti e le mansarde per essere abitabili devono:
  - a. essere opportunamente isolati termicamente;
  - b. avere un'altezza media di m 2,70 per i locali di abitazione / m 2,40 per i locali accessori ed i locali di servizio, a partire da un'altezza minima di m 1,80;
  - c. rispettare ogni altro requisito di legge relativo ai locali abitabili.
2. La restante superficie con altezza inferiore a m 1,80 non è computata ai fini del calcolo del "volume utile" urbanistico (art. 4 punto 2 del RET) né considerata come vano abitabile a condizione sia separata mediante opere murarie o arredi fissi che ne possono consentire l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio.
3. L'eventuale finestratura presente al di sotto del limite minimo di m 1,80 è computata, ai fini della illuminazione naturale, solo per la parte di superficie posta ad un'altezza dal pavimento superiore a cm 60.
4. Le porzioni di sottotetto non abitabili (con altezza non adeguata e/o requisiti igienico-sanitari non idonei), per non essere considerate agibili devono essere separate dai locali abitabili tramite elementi "permanent" e rese accessibili solo tramite varchi limitati per eventuali interventi di manutenzione.

**i. Recupero abitativo dei sottotetti esistenti**

1. Per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni regionali, LR 51/'19, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - 1.1 Edifici con grado di protezione: secondo le modalità precisate nell'allegato A alle NTO, art. 9, punto 3 e art. 16 punto B.2.4.
  - 1.2 Edifici privi di grado di protezione:
    - lucernari delle dimensioni strettamente necessarie a conseguire i requisiti di abitabilità da posizionarsi a filo di falda, per ispezionabilità o illuminazione dei sottotetti, nonché il recupero e la ristrutturazione degli abbaini esistenti e la realizzazione di nuovi abbaini sui fronti secondari;
    - sono ammesse terrazze a vasca che non interessino una superficie maggiore del 25% di quella della falda.
2. Per la dotazione dei parcheggi privati è fatto salvo quanto precisato dall'art.11 delle NTO del PI.

**Art. 35 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort 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**

Ferme le linee guida enunciate nel PQAMA, si richiama il rispetto delle seguenti direttive.

**a. Linee generali**

1. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
3. I locali abitabili del piano terra, qualora non esista sottostante scantinato, devono essere sopraelevati di almeno cm 20 rispetto al piano campagna circostante: i pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm 50, oppure su solaio con sottostante camera.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso e il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
5. Per i locali abitabili la distanza dal terrapieno deve essere pari all'altezza netta interna del vano.
6. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle indicate dai commi precedenti, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
7. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del confort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
8. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione) e sono integrative di quanto riportato nel Prontuario comunale per la sostenibilità/qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA).



**b. 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 è necessario 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 è 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 indicate dall' art. 34 previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di 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, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

**c. Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici**

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione e la ristrutturazione edilizia ex art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001, devono essere orientate 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 e di ristrutturazione edilizia ex art. 10 DPR 380/2001 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 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. Nella progettazione degli edifici vanno 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. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica, nel rispetto delle norme relative all'isolamento termico e alle prestazioni energetiche minime.
5. 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), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare 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.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
- a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
  - b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
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.

**d. Impianti di riscaldamento**

- 1. Nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura.
- 2. Si rinvia alla normativa di settore

**e. 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, 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.

**f. Pannelli fotovoltaici /solari**

- 1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
- 2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo quanto indicato dal successivo art. 85.

**g. Serre solari bioclimatiche**

1. Si richiamano i contenuti della normativa vigente in materia.

**h. Contenimento dei consumi idrici**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle ristrutturazioni ex art. 10 D.P.R. 380/2001 o nella 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: in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.
4. 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.
5. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

**i. Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 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, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 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.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o 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.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 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.
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009, n.17 e del Regolamento comunale per l'inquinamento luminoso(PCIL).

**j. Requisiti acustici passivi**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui alla normativa vigente (Legge 26 ottobre 1995, n.447 Legge quadro sull'inquinamento acustico) e dell'art. 45 del vigente Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose.

**Art. 36 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo comportanti o meno mutamento di destinazione d'uso, i parametri di cui all'art. 34 sono derogabili qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione preesistente in termini di condizioni igienico-sanitarie riconosciute dall'ULSS, su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
  - costruito prima del DM 5.07.1975;
  - con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal precedente articolo 34;
  - con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs 42/2004.

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. 37 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

1. Fatta salva la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché l'esigenza estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, per tutti gli edifici oggetto di un intervento "non obbligatorio" finalizzato all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti, il Comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici; in particolare acquisisce il nuovo quadro normativo regionale di cui alla L.R. 14/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge Regionale 2 aprile 2004 n. 11".
2. Si richiamano le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al d.lgs. 102/2014, articolo 14, e quelle previste all'articolo 12 del d.lgs. 28/2011.

**Art. 38 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale previsto dalla LR n. 20/'13, per i siti sensibili e gli insediamenti residenziali sono da rispettarsi le seguenti indicazioni costruttive (in riferimento alla DGRV 79/2002):
  - a. tutte le nuove abitazioni in ambiti interessati dalla presenza di Radon nel suolo dovranno assicurare una perfetta impermeabilità dei locali interrati ed una ventilazione dei vespai sottostanti alle platee con apposite canalizzazioni che portino all'aperto; in caso di ristrutturazione dovrà essere garantita la massima impermeabilizzazione e ventilazione naturale dei piani interrati.
  - b. I muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili e/o di adeguata intercapedine ventilata in modo permanente;
  - c. i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dell'edificio in modo che la concentrazione di radon risulti inferiore ai limiti di 200 Bq (Becquerel)/mc per le nuove costruzioni e 400 Bq/mc per le abitazioni esistenti, livelli di riferimento fissati a livello comunitario dalla Raccomandazione Euratom n. 143 del 21/02/1990
2. I vespai devono essere dotati di ventilazione permanente, protetta in modo da evitare la penetrazione di insetti o di piccoli animali; inoltre, quale misura aggiuntiva, si dovranno prevedere apposite guaine, certificate impermeabili al radon, e si dovranno sigillare le vie di penetrazione verticale (in corrispondenza di scarichi e tubazioni).

**Art. 39 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Sono consentite misure minime dell'altezza utile inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali per le costruzioni, nei casi di:
  - 1.1 Ricostruzione o ampliamento;
    - a. ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
    - b. inserimento di nuovo volume a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
    - c. ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti.
  - 1.2 Interventi su costruzioni esistenti, nei casi di:
    - a. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
    - b. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

**Art. 40 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

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".

**Art. 41 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

2. Si richiamano le disposizioni della L.R. 10 settembre 2019 n. 38 "Norme sulla prevenzione e cura del disturbo da gioco d'azzardo patologico", in particolare quanto stabilito all'art. 6 in merito alle competenze del Comune nell'attuazione della L.R. 38/2019, all'art. 7 relativamente al divieto di collocazione di apparecchi per il gioco in locali posti a distanza inferiore dai luoghi ivi elencati ed alla localizzazione delle nuove sale gioco.
3. Gli orari di interruzione del gioco sono quelli individuati dalla DGRV n. 2006 in data 30/12/2019 con il fine di rendere omogenee sul territorio regionale le fasce orarie di interruzione quotidiana.
4. Sono altresì richiamati i contenuti degli atti emanati dal Comune ai sensi delle richiamate L.R. 38/2019 e DGRV 2006/2019.
5. Per quanto qui non disciplinato si rinvia alle NTO del PI (art. 33) e allo specifico regolamento comunale, se vigente.
6. Le vetrine non possono essere oscurate da vetrofanie, tende o elementi mobili ai sensi della LR 38/19, art. 38, comma 3.

## CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

### Art. 42 Strade

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
  - la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
  - non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
  - la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
  - le strade residenziali e di distribuzione interna devono essere progettate secondo criteri di "traffic calming", con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
  - gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. 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.
2. Laddove non sia garantita la permeabilità ambientale a causa della realizzazione di un'opera in grado di generare barriera infrastrutturale, dovrà essere prevista la realizzazione dei sottopassaggi con caratteristiche specifiche per la fauna (anfibi, rettili, piccoli mammiferi, lagomorfi, ecc.)
3. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; nel caso di prolungamento o di raccordo con strade esistenti con larghezza di carreggiata maggiore, è da preferirsi la riproposizione della carreggiata al fine di evitare inopportuni disallineamenti o restringimenti.
4. Sono fatte salve le linee guida di cui al punto 1.2 a)-b) viabilità- del PQAMA.

### Art. 43 Portici pubblici o 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.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Sono a carico del proprietario:



- le opere di manutenzione dei portici per quanto attiene al decoro degli spazi;
  - l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.
4. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
  5. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
  6. L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere inferiore a m 2,00 mentre la altezza non deve essere inferiore a m 2,70; misure diverse possono essere concesse in caso di intervento su fabbricati esistenti al fine di meglio integrare il porticato nella tipologia originaria.
  7. Ai fini della determinazione della superficie utile (SU) i portici gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

#### **Art. 44 Piste ciclabili**

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, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
5. Per la progettazione delle piste ciclabili, si rinvia alle linee guida di cui al punto 1.2 d)-e) viabilità- del PQAMA.

#### **Art. 45 Aree per parcheggio**

1. Generalità

Il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati è disciplinato dalle norme statali e dalle norme tecniche operative dello strumento urbanistico generale.

Per area a parcheggio si intende lo spazio dello stalli di sosta e quello di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione interna; in ogni caso la superficie di manovra ovvero della sede viaria di distribuzione non potrà essere superiore all'area degli stalli di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50 (5,00 x 2,50 m). Nel caso di stalli di sosta in linea questi dovranno avere dimensione minima di m 5,50 x 2,50.

Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00; in caso di corsie fiancheggianti i parcheggi a pettine ortogonali alle stesse, la

larghezza può anche essere inferiore a m 6,00 qualora gli stalli abbiano larghezze tali da consentirne la fruizione.

Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità: soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.

I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

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 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili e comunque in conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

## 2. Pavimentazione

I parcheggi devono di norma essere realizzati utilizzando materiali il più possibile permeabili per le zone di sosta, fatte salve norme più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali o pareri degli enti competenti, qualora compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. Qualora le condizioni ambientali lo consentano, anche con riferimento a quanto previsto dal Piano Regionale di Tutela delle Acque, potranno altresì essere utilizzati conglomerati ecologici drenanti, anche pigmentati per un migliore inserimento paesaggistico.

## 3. Smaltimento acque

Per quanto riguarda la gestione delle acque si deve fare riferimento all'art. 39 del Piano Regionale di Tutela delle Acque, (Allegato A3 alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5/11/2009 e ss.mm. e ii.). Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

## 4. Ombreggiatura

I parcheggi scoperti pubblici o di uso pubblico devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dallo strumento urbanistico generale (PQAMA, punto 1.2c) ponendo a dimora alberature appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. In presenza di impianti fotovoltaici o di motivate impossibilità tecniche, tale indicazione potrà essere derogata previo assenso del Comune.

## 5. Per quanto qui non previsto, si rinvia alle linee guida di cui al punto 1.2 c) le aree di sosta-del PQAMA.

## 6. Il Comune potrà altresì 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.

**Art. 46 Piazze e aree pedonalizzate**

1. La progettazione delle aree pavimentate aperte pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati in modo riconoscibile mediante l'impiego di pavimentazioni o con elementi fisici in elevazione (dossi, muri, edifici...) ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo; si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc. in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche; le panche e i sedili vanno disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare vanno eliminati o ridotti al minimo (max 1 cm) i dislivelli, e incentivato l'utilizzo dei 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. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico; la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.

**Art. 47 Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, quando possibile, quelle esistenti, devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi mentre è a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, se di collegamento tra spazi pubblici ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m rispetto allo spazio limitrofo e pendenza massima non superiore all'8%.

5. Allorquando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.
6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il Comune dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

#### **Art. 48 Passi carrai e uscite per autorimesse**

1. Gli accessi carrai e pedonali dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i., in particolare dall'art. 46 del Regolamento e devono essere dotati di caditoie onde evitare lo scolo delle acque piovane sul suolo pubblico.
2. La realizzazione degli accessi deve essere autorizzata dall'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede.
3. L'accesso ad uno stesso spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna e solo se l'area ricade all'interno del centro abitato; per gli edifici unifamiliari dovrà essere previsto un unico accesso carraio, sia all'esterno che all'interno del centro abitato; dovrà essere favorito l'affiancamento degli accessi carrai ogniquale volta possibile.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,5 m e superiore a 6,0 m, la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 3,0 m e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a 1,5m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, non deve essere inferiore a 4,0 m.
6. All'interno del centro abitato i cancelli con apertura automatica con comando elettronico a distanza di cui all'art. 46, punto 4 del Regolamento del Codice della Strada, possono essere a filo della recinzione, previo accertamento della mancanza di interferenza con la sicurezza della circolazione.
7. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
8. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 possono essere mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari.
9. Rampe carraie:
  - le rampe devono essere dotate di apposita piazzola orizzontale di profondità di almeno 5,0 m dalla carreggiata; eventuali deroghe sono normate dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della strada;
  - le entrate e le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 18% e in caso di rampe non rettilinee la pendenza

massima deve essere del 15%; le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole;

- le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 2,50 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi; tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente 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.
10. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del d.p.r. 495/1992, Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610, nonché quanto previsto dal PI per le rampe di accesso ricadenti nelle fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano.

#### **Art. 49 Chioschi/dehor su suolo pubblico o privato**

1. Ai fini e per gli effetti del presente regolamento, per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio all'aperto annesso ai pubblici esercizi, alle attività commerciali in sede fissa o alle attività artigianali (quali "pizza al taglio", "gelaterie artigianali" e attività similari).
2. Ai fini e per gli effetti del presente regolamento, la temporaneità si intende riferita al termine fissato dalla concessione comunale di occupazione di suolo pubblico con durata complessiva non superiore a 365 giorni (rinnovabili) calcolati a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.
3. Profili di regolamentazione generale per la collocazione dei "dehors"
  - 3.1 Il titolare dell'attività che intenda collocare su suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di passaggio pubblico, un dehors, con o senza elementi di copertura, dovrà ottenere dal Comune preventiva autorizzazione di occupazione temporanea di suolo pubblico.
  - 3.2 In presenza di vincoli di tutela ambientale e monumentale determinati in base alla legge, con particolare riguardo a quanto previsto dal d.lgs. n. 42/2004, si deve ottenere la necessaria preventiva autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
  - 3.3 Tutti gli elementi e le strutture che costituiscono le tipologie di "dehors", devono essere smontabili o facilmente rimovibili e non devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico.
4. Caratteristiche e limiti per l'occupazione di suolo con "dehors"
  - 4.1 L'occupazione di suolo per i "dehors" deve realizzarsi davanti all'esercizio: qualora l'occupazione si estenda anche in spazi limitrofi, quali: aree antistanti negozi adiacenti e prospicienti, aree in corrispondenza di finestre o altri punti luce, aree poste davanti ad ingressi (anche condominiali), aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, dovrà essere prodotto in allegato all'istanza l'assenso scritto dei proprietari e/o degli esercenti, e/o degli inquilini, e/o dell'amministrazione dello stabile.

- 4.2 L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale ed orizzontale presente né alterare elementi architettonici appartenenti al patrimonio comunale.
- 4.3 In corrispondenza di intersezioni stradali semaforizzate l'occupazione non deve occultare l'avvistamento delle luci semaforiche e/o del traffico veicolare.
- 4.4 In corrispondenza di intersezioni non semaforizzate l'occupazione del suolo deve essere posta all'esterno del triangolo di visibilità, avente il vertice in corrispondenza della congiunzione fra i due lati (formati dai cordoli stessi), di lunghezza pari alla somma delle larghezze di entrambi i marciapiedi. Il terzo lato sarà costituito dal segmento di congiunzione fra i due lati precedentemente individuati.
5. Pubblicità su elementi componenti i "dehors" e tende
- 5.1 Sugli elementi componenti i dehors sono ammessi soltanto i mezzi pubblicitari aventi le caratteristiche proprie delle insegne d'esercizio, non luminosi né illuminati.
6. Interventi pubblici - lavori nell'area o nel sottosuolo del sito del "dehors"
- 6.1 Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei seguenti casi:
- ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale intenda svolgere, organizzare o promuovere manifestazioni a prevalente carattere pubblico;
  - ogni qualvolta nella località interessata debbano effettuarsi lavori per esecuzione di opere di pubblico interesse, manutenzione delle proprietà comunali, interventi di Enti erogatori di servizi o per interventi manutentivi, non realizzabili con soluzioni alternative, del condominio ove ha sede l'esercizio. In tal caso l'Ente o il soggetto privato interessato provvederà a comunicare tempestivamente all'esercente, con nota formale, la data in cui il suolo dovrà essere reso libero. Tale comunicazione, qualora non comporti revoche dell'autorizzazione o sospensive di lunga durata, dovrà essere recapitata almeno 15 gg prima dell'inizio lavori;
  - per l'effettuazione di lavori di pronto intervento che necessitino della rimozione immediata degli arredi, la comunicazione alla parte può aversi in forma urgente. Nel caso in cui non fosse possibile la comunicazione in forma urgente (chiusura esercizio) e l'Ente competente all'attività di pronto intervento fosse costretto a rimuovere le strutture, i costi dell'intervento di ripristino delle strutture devono essere ripartiti tra il titolare autorizzato che ha effettuato i lavori e la proprietà.
7. Danni arrecati al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi del "dehors"
- 7.1 Qualsiasi danno arrecato ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi esposti, deve essere risarcito dagli esercenti.
- 7.2 Per danni arrecati alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, i settori competenti provvederanno a calcolare il valore del danno subito e a richiedere il risarcimento economico, oltre ad applicare le sanzioni previste dalle normative vigenti o dalla deliberazione di Giunta Comunale
- 7.3 Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi secondo quanto l'indicazione dell'Ufficio Comunale Lavori Pubblici.

8. Manutenzione degli elementi dei “dehors”
  - 8.1 Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei “dehors” devono essere mantenute sempre in ordine, puliti e funzionali.
  - 8.2 Lo spazio pubblico oggetto dell’occupazione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.
  - 8.3 E’ fatto obbligo ai titolari dell’autorizzazione di occupazione di suolo pubblico di mantenere i manufatti sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica, pena la revoca della stessa. In caso di inottemperanza l’Amministrazione Comunale, previa verifica dell’inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà senz’altro procedere d’ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo, conseguente addebito a carico dell’esercente, delle spese relative e di quant’altro occorresse per l’ottenimento dell’area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge.
  - 8.4 L’eventuale sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per dimensione, forma e colore non richiede nuove autorizzazioni, ma preventiva comunicazione all’ufficio competente.
  - 8.5 Nelle aree in cui l’Amministrazione Comunale introduca l’uso di arredi coordinati nella forma e nel colore, questi potranno essere sostituiti, secondo le nuove indicazioni, senza preventiva richiesta di autorizzazione, ma con semplice comunicazione al Servizio competente, salvo nel caso in cui vi sia un incremento della superficie di occupazione.

**Art. 50 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per strutture posizionate su suolo pubblico e privato**

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 e dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l’ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione; l’occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
2. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l’uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l’occupazione e indica il termine finale della medesima, scaduto il quale senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l’obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall’Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
4. Il comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a. targhe della toponomastica urbana e numeri civici;

- b. piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c. apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d. cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e. sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - f. orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g. lapidi commemorative;
  - h. ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità (es. telecamere, avvisatori acustici, ecc.).
5. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
  6. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 4, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
  7. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 4, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
  8. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 4, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.

#### **Art. 51 Recinzioni**

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni:

- a. Zone residenziali

entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri con h max. di m 0,50 e simili e non superare l'altezza di m 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini. Sono consentiti pilastri pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a m 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.

- b. Zone A)

entro i limiti delle zone A, forma, dimensione e materiale sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, riproponendo le forme tradizionali del luogo secondi quanto stabilito dalle NTO, allegato A.



## c. Zone D - Produttive

entro i limiti delle zone produttive o ad esse assimilate valgono le norme di cui al precedente punto a; sono tuttavia consentite le recinzioni realizzate con siepi, cancellate e/o murature aventi un'altezza massima pari a m 2,00 sul fronte strada e m 2,50 sugli altri fronti.

## d. Zone agricole

nelle aree agricole le recinzioni delle aree private sono consentite, limitatamente all'area pertinenziale dei fabbricati, solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità e devono essere realizzate con reti metalliche, siepi e strutture lignee sulla base del Prontuario per la qualità architettonica ed edilizia (PQAMA – punto 3.2.7), con possibilità di realizzare piccoli plinti o batoli di fondazione in calcestruzzo non emergenti dal piano di campagna; il comune può concedere deroga nei seguenti casi:

- nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzioni tradizionali crollate riproponendone la tipologia originaria; è comunque esclusa la chiusura dei sentieri, carrarecce, mulattiere e simili pubblici o di uso comune tradizionalmente utilizzati;
  - per le recinzioni necessarie al controllo degli animali o a tutela della sicurezza o che non siano prospettanti spazi pubblici, per le quali sono ammesse unicamente siepi, reti metalliche o staccionate con batolo di fondazione della palificazione non emergente dal piano campagna; lungo i corridoi ecologici tali recinzioni dovranno essere sollevate da terra di almeno cm 20 su almeno il 50% della lunghezza, per consentire il passaggio degli animali.
2. Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato (Piano di Lottizzazione, Progetto Unitario, ecc.) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta alle caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dal Comune.
  3. Il Comune, sentito il Comando di Polizia Urbana, può vietare l'uso delle recinzioni per tutelare la pubblica incolumità e la sicurezza della circolazione, per il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti, l'apertura di nuovi passaggi pedonali; può, altresì, imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie per valorizzare l'ambiente urbano.
  4. Altre indicazioni:
    - a. Le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di m 5 (cinque) o uno smusso di m 3X3. Il Comune potrà imporre o consentire raggi di curvatura o smussi diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria. Il batolo di fondazione delle recinzioni deve rimanere completamente in proprietà privata. Le recinzioni, le ringhiere ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area (es. presenza di animali, aree di gioco ecc.). Pertanto:
      - non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga per ragioni oggettive e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2,40 m;
      - i cancelli motorizzati devono soddisfare i requisiti di sicurezza della norma UNI 8612.

**Art. 52 Numerazione civica**

1. Il comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. L'attribuzione o la verifica del numero civico può essere chiesta dal soggetto abilitato a richiedere l'abitabilità/agibilità dell'immobile, o dal proprietario, o dall'Amministratore condominiale a ciò delegato; richieste di verifica della numerazione interna possono essere formulate d'ufficio nell'ambito di procedimenti di iscrizione anagrafica.
3. L'attestato di attribuzione/verifica dei numeri civici in caso di nuova costruzione, o di verifica in caso di ristrutturazione o ampliamento, deve essere presentato come allegato alla Scia per agibilità, previo accatastamento.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
5. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - preferibilmente a destra e ad una altezza variabile da 1,80m a 3,00m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
6. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.
7. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzioni o di eliminazione di porte esterne di accesso, entro otto giorni il proprietario deve notificare o riconsegnare al comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

## CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

### Art. 53 Aree Verdi

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano in quanto il verde 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. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
3. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
4. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
5. Il comune, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
6. Per la progettazione delle aree a verde si rinvia alle linee guida del PQAMA (punto 1.3) allegato al PI.

### Art. 54 Parchi urbani

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, inoltre, 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, alle NTO del PI e alle linee guida del PQAMA (punto 1.3) allegato al PI.

### Art. 55 Orti urbani

1. L'Amministrazione Comunale promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al relativo disciplinare.

**Art. 56 Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso l'incentivazione 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 territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica, dovendosi prioritariamente utilizzare e mantenere i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri): qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale tutelando, valorizzando ed integrando le alberature, le siepi stradali, i filari alberati dei viali, le originarie murature a secco.
3. Per la progettazione dei percorsi in territorio rurale si rinvia al PQAMA (punti 2.1.1. e 3.2.6)

**Art. 57 Sentieri**

1. Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.
2. I sentieri e i percorsi esistenti non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera, devono essere mantenuti e gestiti secondo tecniche a bassissimo impatto ambientale; in determinati contesti è assentibile la collocazione di elementi per l'interdizione del transito veicolare accompagnati da adeguata segnaletica, purchè siano previsti accorgimenti che garantiscano il passaggio dei pedoni.
3. Nell'attuazione degli interventi edilizi e tenuto conto dell'uso pubblico dei sentieri il Comune potrà richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
4. Per quanto qui non diversamente previsto, si rimanda alle NTO del PI e al PQAMA (punti 2.1.1. e 3.2.6).

**Art. 58 Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di rifiuti, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore igiene pubblica dell'U.S.L. del Comune e dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Nel caso di utilizzo a scopo residenziale, direzionale o commerciale e turistico di immobili industriali dismessi, unitamente alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio di attività deve essere presentata, ai sensi della normativa vigente, l'indagine preliminare finalizzata all'accertamento del livello di concentrazione della soglia di contaminazione per la valutazione di eventuali bonifiche da prevedere prima dell'intervento edilizio in progetto; l'intervento oggetto del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività può avere inizio solo dopo il completamento della procedura di bonifica resa necessaria alla luce di quanto accertato in fase di indagine preliminare, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

3. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso il corretto smaltimento della acque meteoriche e reflue anche in riferimento al vigente Regolamento di Polizia Urbana.
5. Al fine di preservare la valenza storico paesaggistica delle originarie sistemazioni agrarie collinari e contenere l'entità degli sbancamenti conseguenti ai miglioramenti fondiari, si rimanda alle NTO del PI e al PQAMA (punto 3.2.9).

## CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Art. 59 Approvvigionamento idrico

1. Ogni fabbricato con destinazione residenziale, ricettivo-turistica, commerciale o direzionale, deve essere fornito di idoneo impianto di adduzione di acqua potabile proveniente dall'acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto, l'acqua per usi civili può essere prelevata da pozzi profondi, previa autorizzazione delle autorità competenti ai sensi di legge.
2. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

### Art. 60 Depurazione e smaltimento delle acque

1. Lo smaltimento delle acque reflue è attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
2. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le norme del PRRA vigente. Il Comune può, comunque, richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. Lo smaltimento delle acque meteoriche deve avvenire all'interno delle aree scoperte private fatte salve diverse modalità autorizzate dalle autorità preposte.
4. Le acque meteoriche potranno essere recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare, conformemente ai regolamenti comunali in materia: in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

### Art. 61 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Si rinvia all'apposito regolamento comunale e/o prontuario.
2. Negli strumenti urbanistici attuativi di nuova realizzazione devono essere previste apposite aree per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati, che dovranno essere opportunamente mascherate con siepi ed essenze arboree.

### Art. 62 Distribuzione dell'energia elettrica

1. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
2. Si rinvia alla normativa tecnica di settore.

**Art. 63 Distribuzione del gas**

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.
2. Si rinvia alla normativa tecnica di settore.

**Art. 64 Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere prevista l'esecuzione delle opere per la ricarica dei veicoli elettrici in conformità all'art. 4 c. 1-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:
  - per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq 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;
  - 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 sopraccitato decreto, 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 auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali (art. 4 c. 1ter del D.P.R. 380/2001).
2. La gestione e manutenzione delle colonnine di ricarica è a cura del privato, anche attraverso forme convenzionate con soggetti terzi.
3. Le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale, così come disposto dall'art.17-sexies, comma 1, della L. 134/2012.

**Art. 65 Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo i principi minimi di integrazione stabiliti dalla normativa vigente al momento della richiesta del pertinente titolo edilizio.
2. Si rinvia ai precedenti articoli in materia di risparmio ed efficienza energetica degli edifici e allo specifico regolamento comunale e/o prontuario.

**Art. 66 Telecomunicazioni**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, nonché di un punto di accesso alla rete; lo stesso obbligo si applica in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 (ristrutturazione edilizia "pesante").

2. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.
3. Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui al Dpr 380/01, art . 135bis “Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici”.



## **CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **Art. 67 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene; è prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili; il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
2. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.
3. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
4. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 639/1910.
5. Sono fatti salvi gli adempimenti 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.

### **Art. 68 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere coerentemente integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta, ponendo particolare attenzione nella scelta dei materiali di finitura anche al fine di preservare il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare gli elementi di pregio riconosciuti tali dal Piano o di origine remota quali le modanature architettoniche e le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati di pregio dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni tra le forometrie; in particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali; in occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
7. Per gli edifici privi di valore culturale, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
  - a. fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
  - b. nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.
  - c. I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata dell'edificio risolto unitariamente.

## **Art. 69 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti, davanzali e scale esterne**

### **1. Aggetti e sporti**

L'aggetto e lo sporto si configurano come elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi, aperto sui tre lati e senza appoggi a testa; sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- a. tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante: se sono ricavati su più lati dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (altezza, profondità, inclinazione): essi, inoltre, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m 2,20.
- b. Gli elementi edilizi in aggetto non praticabili (es. pensilina, berceau ecc.) che sporgono dalle facciate per non più di 1,50m, quando non sono realizzati in continuità con i fabbricati confinanti, devono rispettare una distanza minima di 1,50m dai confini e di 5,00m dai fabbricati: se la sporgenza supera 1,5m sono equiparati all'edificio.
- c. Gli elementi edilizi in aggetto praticabili (es. balcone, ballatoio, ecc.) che rientrano nella sagoma (18) dell'edificio (quando non sono realizzati in continuità con i fabbricati confinanti) devono rispettare una distanza minima di 3,50 m dai confini, e 7,50 m dai fabbricati; se la sporgenza supera 1,5m sono equiparati alla parete dell'edificio.

### **2. Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a. fino a m 5,0 di altezza sono ammesse solo sporgenze non superiori a cm 10 in presenza di marciapiede;
  - b. oltre i 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 ml 1,10;
  - c. nelle vie di larghezza inferiore a m 6,50 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
2. In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - d. per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede ed è obbligatorio richiedere il parere della Polizia Locale; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità; deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne. Il Comune può vietare la collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.
  - e. per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al punto 1, lett. a) b) c) e rispettare le prescrizioni impartite dal Comune.
3. I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a m 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede sia inferiore o uguale a m 3,00, o 5,00m qualora la strada sia sprovvista di marciapiede o lo spazio pubblico sia transitabile.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

## 5. Scale esterne

Fatte salve diverse e specifiche prescrizioni delle N.T.O. del P.I. e dei P.U.A, sono ammesse le scale esterne sino alla quota del pavimento del primo piano superiore al piano rialzato.

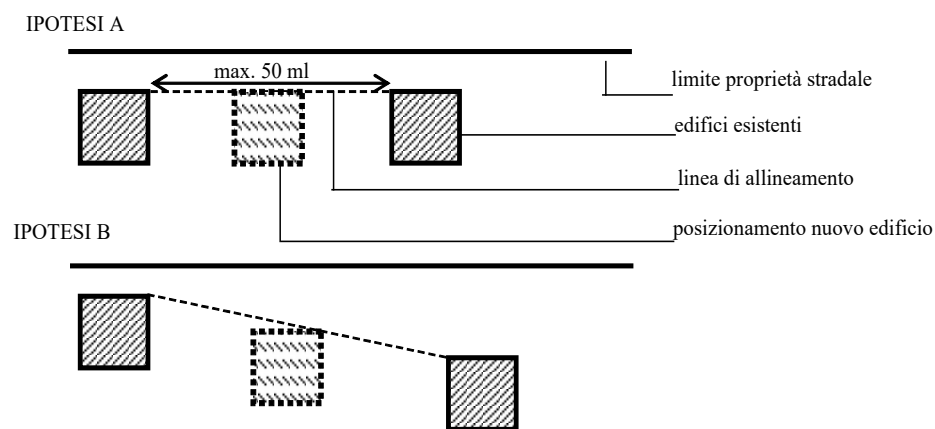
Nelle ristrutturazioni di edifici esistenti il mantenimento delle scale esterne dovrà essere adeguatamente motivato in relazione a comprovate impossibilità tecniche di inserire la scala nel corpo dell'edificio principale.

Sono comunque sempre ammesse le scale di sicurezza prescritte dalle leggi in vigore.

### Art. 70 Allineamenti

- All'interno dei centri abitati o delle zone edificabili con attuazione diretta è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purchè ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità, nei seguenti casi:
  - ampliamento in adiacenza a edifici esistenti;
  - completamento edilizio di lotti intermedi e ricompresi tra lotti già edificati.
- Per allineamento dei fabbricati, si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine dalla proprietà stradale come di seguito schematizzato:

#### Schema di allineamento stradale



e nel rispetto delle seguenti condizioni.:

- non sia compromessa la funzionalità dell'infrastruttura, la sicurezza e la visibilità stradale;
- non sia compromessa la percezione visiva di eventuali edifici o manufatti di pregio e del relativo contesto (visuali, prospetti, parchi e giardini, ecc);
- sia verificato il rispetto del Codice della Strada;
- per l'acquisizione del titolo abilitativo è fatto salvo quanto previsto dalla LR 11/04, art. 41, punto 4ter, ultimo comma.

### Art. 71 Piano del colore

- Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici assoggettati a grado di tutela e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine dei manufatti di pregio.
- 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. In assenza di Piano del Colore, per la zona agricola e gli edifici con grado di tutela valgono i criteri indicati rispettivamente nel PQAMA e nell'allegato A alle NTO.

### Art. 72 Coperture degli edifici

- Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.O. e nel PQAMA

2. Nel caso di copertura a padiglione o a falde inclinate, la pendenza delle stesse deve essere compresa tra il 32% ed il 45%.
3. Con riferimento agli abbaini e ai lucernari, si determina che siano arretrati di almeno m 1,00 dal muro esterno; in ogni caso devono essere rispettati i parametri di illuminazione ed aerazione di cui all'art. 35.
4. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio, secondo quanto precisato nell'art. 85.
5. Le coperture piane, se consentite, 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 con particolare riguardo alle visuali dall'alto; non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine.

5.1 Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di :

- a. camini, canne di ventilazione e simili;
- b. parafulmini, antenne;
- c. lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
- d. eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale della copertura e opportunamente schermate.

5.2 Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno.

6. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni".

## **Art. 73 Illuminazione pubblica e privata**

### **1. Principi:**

1.1 Le presenti norme unitamente al PICIL (Piano Illuminazione per il Contenimento Inquinamento Luminoso) definiscono criteri ed indirizzi operativi volti alla realizzazione di impianti di illuminazione pubblica e privata che garantiscano:

- il contenimento dei consumi energetici;
- l'abbattimento della dispersione del flusso luminoso al di fuori delle aree a cui esso è funzionalmente dedicato (inquinamento luminoso);
- la fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali e la sicurezza stradale.

1.2 Eventuali deroghe ai criteri esposti dovranno essere adeguatamente motivate dal progettista dell'impianto con apposita relazione e costituire eccezione subordinata all'approvazione del

Servizio Edilizia Pubblica – area manutenzioni Sono ammesse le deroghe per gli impianti previsti all'art. 9 comma 4 della L.R. 17/09.

## **2. Criteri per la realizzazione di impianti di illuminazione pubblica e privata di aree esterne**

- 2.1 Le specifiche tecniche, i capitolati di appalto, la progettazione degli impianti di illuminazione per esterni, dovranno essere improntati al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 1 mediante le prescrizioni di seguito riportate.
- 2.2 Le prestazioni illuminotecniche degli impianti esterni di illuminazione dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche dell'attuale Norma UNI 11248 "Requisiti illuminotecnica delle strade con Traffico Motorizzato" o successive modificazioni, nonché della L.R. n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici", e di quanto previsto nel PICIL (Piano Illuminazione per il Contenimento Inquinamento Luminoso). Per l'individuazione della categoria illuminotecnica di progetto del tratto stradale interessato dall'intervento, si dovrà fare riferimento alla categoria illuminotecnica di ingresso individuata nella apposita tavola del PICIL. Nel caso di nuove aree, non censite nel PICIL, il progettista procederà ad attribuire la categoria illuminotecnica di ingresso che sarà subordinata all'approvazione del Servizio Edilizia Pubblica – area manutenzioni.
- 2.3 Le caratteristiche fotometriche dei corpi illuminanti dovranno essere conformi a quelle previste dalla L.R. 17/2009, cioè con intensità luminosa massima compresa fra 0 e 0.49 candele (cd) per 1.000 lumen di flusso luminoso totale emesso a 90° ed oltre.
- 2.4 I fari su palo, su torre o su parete, riflettori illuminanti parcheggi, piazzali cantieri, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e grandi aree di ogni tipo, devono avere, rispetto al terreno un'inclinazione tale da non irradiare oltre 0 cd per 1.000 lumen a 90° e oltre. Sono da preferire gli apparecchi d'illuminazione con proiettori di tipo asimmetrico. In particolare, l'installazione di torri-faro deve prevedere una potenza installata inferiore, a parità di luminanza delle superfici illuminate, a quella di un impianto con apparecchi tradizionali; qualora il fattore di utilizzazione di torri-faro, riferito alla sola superficie di utilizzo, superi il valore di 0,5, gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza, nei periodi di non utilizzazione o di traffico ridotto. Costituiscono eccezione a quanto sopra indicato gli impianti in condizioni ambientali particolari quali incroci stradali, esigenze di ordine pubblico, purché opportunamente giustificate dal progettista dell'impianto con apposita relazione.
- 2.5 Nell'illuminazione degli impianti sportivi progettati per contenere oltre cinquemila spettatori, le disposizioni per rendere nullo il flusso oltre i 90° sono derogabili, salvo l'obbligo di contenere al minimo la dispersione di luce verso il cielo e al di fuori delle aree verso le quali l'illuminazione è orientata. Nel caso di impianti di grandi dimensioni, o con esigenze di alti valori di illuminamento ai sensi della normativa sportiva, è ammessa l'integrazione con fari simmetrici concentrati, ma inclinati verso il basso, direzionali e muniti di appositi schermi atti a ridurre al massimo l'emissione di luce verso l'alto e fuori dalla struttura sportiva, laddove i fari asimmetrici non riescano ad illuminare a sufficienza tutta l'area richiesta. Deve essere possibile la parzializzazione secondo il tipo di utilizzo. Devono essere tecnicamente assicurate la parzializzazione dell'illuminazione, funzionale alla natura del suo utilizzo, e l'accensione dell'impianto limitata al tempo necessario allo svolgimento della manifestazione sportiva.

- 2.6 Le modalità di illuminazione degli edifici devono essere conformi alla schermatura completa del flusso oltre i 90°, con spegnimento o riduzione della potenza d'illuminazione pari ad almeno il trenta per cento, entro le ventiquattro ore. Qualora l'illuminazione di edifici di interesse storico, architettonico o monumentale non sia tecnicamente realizzabile con il pieno controllo del flusso oltre l'orizzonte, è ammesso il ricorso a sistemi d'illuminazione dal basso verso l'alto, con una luminanza media mantenuta massima sulla superficie da illuminare pari a 1 cd/mq o ad un illuminamento medio fino a 15 lux. In tal caso i fasci di luce devono comunque essere contenuti all'interno della sagoma dell'edificio e, qualora la sagoma sia irregolare, il flusso diretto verso l'alto non intercettato dalla struttura non deve superare il 10 per cento del flusso nominale che fuoriesce dall'impianto di illuminazione.
- 2.7 Tutti gli impianti dovranno essere dotati di lampade con la più alta efficienza luminosa possibile in relazione allo stato della tecnologia e all'ambiente in cui verranno installate, restando comunque al di sopra di un'efficienza maggiore o uguale a 90 lumen/watt. Sono quindi da preferire le lampade al sodio ad alta pressione e a LED con temperatura di colore non superiore a 4.000°k. E' ammesso l'uso di lampade agli ioduri metallici nei casi in cui prevalga l'esigenza di alta resa cromatica, che deve essere motivata dal progettista. È vietato l'uso di lampade al mercurio. Nei limitati casi in cui sono utilizzabili, sono ammesse lampade elettroniche a basso consumo energetico.
- 2.8 La potenza nominale di ogni singola lampada dovrà essere la minima ammissibile per ottenere i valori di illuminamento o luminanza minimi ammissibili per l'impiego specifico; la potenza della singola lampada non dovrà comunque superare i 150 W, salvo esigenze di sicurezza e funzionalità inducano il progettista a chiederne motivata deroga.
- 2.9 Per il dimensionamento dei nuovi impianti e per la scelta delle tipologie e delle geometrie di impianto su strada, si dovrà fare riferimento a quanto previsto negli elaborati del PICIL con riferimento alla classificazione delle strade e delle aree omogenee ai fini illuminotecnici e delle relative tipologie impiantistiche adottabili in base alle schede tipologiche previste per ogni area omogenea.

### **3. Tipologie di impianti di illuminazione pubblica e privata vietati**

#### **3.1 È vietato, su tutto il territorio comunale:**

- L'uso di apparecchi di illuminazione ad elevato livello di inquinamento luminoso quali globi luminosi e lanterne non schermate, ottiche aperte, insegne luminose e simili che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare verso l'alto.
- L'utilizzo di sorgenti luminose che provochino l'abbagliamento ottico dei pedoni e/o degli automobilisti e che in conseguenza di ciò possano costituire pericolo. E' vietato, altresì, installare sorgenti luminose che inviino in maniera preponderante il flusso luminoso contro le facciate degli edifici abitati od all'interno di immobili, onde evitare disturbi del sonno ai cittadini che vi abitano. Per i nuovi impianti d'illuminazione stradale è obbligatoria la riduzione di luminanza in funzione del livello del traffico.
- L'utilizzo anche temporaneo, di fasci di luce fissi o rotanti, di qualsiasi colore e potenza, come i fari, i fari laser, le giostre luminose e ogni tipo di richiamo luminoso, a scopo pubblicitario o voluttuario, come i palloni aerostatici luminosi e le immagini luminose che disperdono luce verso la volta celeste.

#### 4. Interventi sugli impianti di illuminazione pubblica e privata esistenti

- 4.1 Gli impianti di illuminazione pubblica e privata esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, in caso sia di ricostruzione radicale di tutta la linea, sia di sostituzione di un singolo punto luce o dei singoli componenti dello stesso, dovranno essere rispondenti alle disposizioni di cui al precedente punto 2.
- 4.2 Gli impianti di illuminazione, già esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
- a) se costituenti impianti di illuminazione pubblica, nel caso siano particolarmente inquinanti od abbaglianti, e/o di ridotta efficienza energetica, costituiti ad esempio da corpi illuminanti tipo globi luminosi, proiettori asimmetrici o mal orientati, ottiche aperte, segnalati in quanto tali nel PICIL, dovranno essere sostituiti con gradualità ed in relazione alle risorse finanziarie disponibili, secondo un programma di interventi di adeguamento che tiene conto delle segnalazioni presenti nel PICIL;
  - b) se destinati ad altri scopi o ad uso privato, costituiti ad esempio da corpi illuminanti tipo globi luminosi, proiettori asimmetrici o mal orientati, ottiche aperte, insegne luminose, e simili, devono essere rimossi o, fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza, resi conformi alle prescrizioni delle presenti norme (modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli prossimi all'orizzonte, inserimento di schermi paraluce atti a limitare l'emissione luminosa oltre i 90° ecc.) contestualmente agli interventi edilizi a partire dalla manutenzione straordinaria. E' facoltà del Servizio Edilizia Pubblica – area manutenzioni, imporne la rimozione o la sostituzione o l'adeguamento assegnando un termine congruo in relazione all'entità dell'intervento ed alla entità dell'inquinamento o abbagliamento prodotto oltre che in relazione alle condizioni di sicurezza della circolazione stradale. Le sostituzioni o le modifiche dovranno essere conformi alle disposizioni di cui al precedente punto 2.

#### 5. Insegne e cartelli luminosi

Le insegne a muro o verticali su parete o palo possono essere realizzate in forme o lettere scatolate, con materiali opachi e semiopachi e con l'impiego di lampade a catodo freddo.

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata utilizzando apparecchi che illuminino dall'alto verso il basso. Le insegne dotate di luce propria non devono superare i 4.500 lumen di flusso totale, emesso in ogni direzione per ogni singolo esercizio. In ogni caso tutte le insegne luminose non preposte alla sicurezza e ai servizi di pubblica utilità devono essere spente alla chiusura dell'esercizio e comunque entro le ore 24.

La riaccensione delle insegne è comunque consentita all'orario mattutino di riapertura dell'attività. Sono esclusi: il periodo invernale dal 15 Dicembre al 10 Gennaio dell'anno successivo, le festività legalmente riconosciute, le feste indette o comunque riconosciute dall'amministrazione Comunale.

Fanno comunque eccezione le insegne e cartelli luminosi riguardanti la sicurezza o dedicate ad indicazioni stradali e servizi pubblici o di esercizi con licenza notturna ( es. farmacie).

Insegne dell'impianto di distribuzione dei carburanti.

La ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa ed il nominativo della Società con l'eventuale dicitura di "Stazione di rifornimento" ovvero "Stazione di servizio" alle seguenti condizioni:



- le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq 10 (dieci);
- le insegne su palina (supporto proprio) devono avere dimensione massima di mq 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazioni e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;
- deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
- le insegne devono essere posizionate ad almeno m 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
- l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele per mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione per l'uso dei colori adottati, soprattutto se posto in prossimità di impianti semaforici o intersezioni;
- l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
- l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a m 20 (venti) lineari.

Il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D. Lgs. 507/93 e s.m.i. l'Amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il Comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute

## **6. Progetto Illuminotecnico - impianti di illuminazione di "modesta entità"**

- 6.1 I professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:
- a) Progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità, certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;
  - b) La misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" o analogo; la stessa devono essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure, e contenere inoltre le informazioni circa la tipologia di lampada impiegata, e la posizione di misura;
  - c) Dichiarazione di conformità del progetto alla L.r. 17/09 e succ. integrazioni.
- 6.2 A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.r. 17/09.
- 6.3 Il progettista ed il direttore dei lavori, ciascuno per la propria competenza devono verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti.
- 6.4 I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:
- a) iscritti a ordini e collegi professionali;
  - b) indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia;
  - c) avere un curriculum specifico, o documentando la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.r. 17/09 e succ. integrazioni, o avendo realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici ai sensi della L.r. 17/09 e succ. integrazioni;

- 6.5 Qualora l'impianto d'illuminazione risulti essere di "modesta entità", come specificato all'art. 7, comma 3 della L.r. 17/09, non è richiesta l'autorizzazione ed il progetto illuminotecnico, ma è invece sufficiente che al termine dei lavori d'installazione la società installatrice rilasci la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione che dovrà includere la esplicita dichiarazione di conformità alla L.r. 17/09 e succ. integrazioni, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico. Nel caso particolare in cui l'impianto rientri nella tipologia identificata all'art. 9, comma 4, lettera f) della L.r. 17/09, la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto, ai vincoli di legge della relativa deroga.

#### **Art. 74 Griglie ed intercapedini**

1. Il collocamento su area pubblica di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali interrati posti in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte: tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di 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 almeno pari 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 diversamente abili o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
5. 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 sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
6. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; 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.
7. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
8. 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.

9. 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.

#### **Art. 75 Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici con tipologia a blocco e con più di 3 alloggi, è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata; 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 prospettante spazi pubblici; soltanto quando ne sia dimostrata l'impossibilità, tali impianti potranno essere collocati sui fronti con le seguenti priorità:
  - su terrazzi non prospettanti spazi pubblici e purché entro la linea del parapetto;
  - su terrazzi prospettanti spazi pubblici e purché entro la linea del parapetto;
  - con modalità diverse purché espressamente autorizzate dal Comune.
3. 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.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a manutenzione straordinaria, ristrutturazione o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
5. Il Responsabile del servizio del comune può ordinare la rimozione qualora, a suo giudizio, presentino un aspetto indecoroso o risultino essere di intralcio a pubbliche sistemazioni.
6. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. E' consentita l'installazione di dette apparecchiature 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 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.
7. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
8. Nelle zone A, in quelle agricole e sugli edifici con grado di protezione fino a 3 (c.fr. allegato A alle NTO) ovunque localizzati, valgono, inoltre, le seguenti indicazioni:
  - 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;
  - i fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra;

- i pluviali dovranno essere 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 o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di plastica e dell'acciaio.
9. L'installazione di antenne e 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. 42/2004.

#### **Art. 76 Serramenti esterni degli edifici**

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.
2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono 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, se posti ad un'altezza inferiore a m 5, qualora la strada sia sprovvista di marciapiede, e ad una altezza inferiore a m 3, ove fosse provvista di marciapiede.
3. Nelle zone agricole e per gli edifici con grado di protezione valgono, rispettivamente, le indicazioni contenute nel PQAMA e nell'allegato A alle NTO.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti possono essere mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

#### **Art. 77 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, devono rispettare quanto previsto dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione. Per quanto di competenza comunale valgono le seguenti disposizioni:
  - a. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti;
  - b. l'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare; il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede; qualora sullo stesso fronte siano previsti più tendaggi la loro tipologia e colore devono essere omogenei; i tendaggi mobili prospettanti su spazi pubblici devono ottenere il nulla osta del Comune;
  - c. le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate; le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte; in ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici. Le

chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo;

- d. l'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa. Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, funzioni pubbliche, ecc.); e insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.
2. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
5. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.
6. Il comune ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

#### **Art. 78 Cartelloni pubblicitari**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro del territorio e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
2. E' vietato:
  - apporre delle figurazioni o scritte pubblicitarie al di sopra della linea di gronda degli edifici, fatta eccezione per gli edifici compresi nelle zone commerciali e artigianali previste dal P.I.;
  - collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura tradizionali in sasso, sugli altri beni di cui al DGIs 490/99, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze; in tali ambiti e sul percorso d'immediato accesso agli stessi può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.
3. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Regolamento Comunale.

**Art. 79 Muri di cinta e terrazzamenti**

1. Vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; le strutture realizzate in calcestruzzo situate in contesti extraurbani andranno gradualmente rimosse o rivestite in pietra o sasso, o sostituite iniziando da quelle prospicienti spazi pubblici.
2. Qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccatato fino a 0,50 m, si applica la disciplina generale prevista per le recinzioni di cui all'art. 51 ; qualora la recinzione si elevasse da muro di contenimento con spiccatato superiore a 0,5 m o costituisse essa stessa muro di contenimento, l'altezza non potrà comunque superare 2,0 m, compresa quella del muro di contenimento.
3. Fatti salvi gli interventi di pubblico interesse (muri di contenimento stradali, rifacimenti spondali e simili) nel caso in cui si rendesse necessario contenere un dislivello maggiore di 2,0m è consentito procedere con "terre armate" o a "a terrazzamento" a condizione che la profondità di ciascuna terrazza non sia inferiore alla semisomma delle altezze delle terrazze (comprensive dell'eventuale recinzione) che la comprendono.
4. Nelle zone agricole, la realizzazione di muri di contenimento è ammessa nel rispetto delle direttive indicate al Titolo 3 punto 3.2.8 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale; gli originari muri di contenimento in pietra (masiere), andranno conservati e ripristinati con le medesime caratteristiche: eventuali integrazioni sono ammissibili esternamente alle aree agricole di valenza ambientale.
5. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
6. Quando i muri di sostegno e di contenimento sono realizzati per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente, sono assimilati a costruzione e sono assoggettati al rispetto delle distanze e dei distacchi; il muro di contenimento volto a contenere un dislivello naturale, non è considerato costruzione fino alla quota del dislivello naturale.
7. Per i muri di sostegno isolati, il comune, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
8. Il comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

**Art. 80 Beni culturali ed edifici storici**

1. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente Regolamento Comunale.

**Art. 81 Cimiteri monumentali e storici**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel Regolamento dei servizi Cimiteriali comunale.

**Art. 82 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Per garantire la sicurezza dei luoghi urbani anche con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, deve essere prevista l'installazione di idonee ed adeguate strutture ed apparecchiature che garantiscano in qualsiasi condizione (ore notturne, presenza di nebbie o piogge consistenti, ecc.) una sufficiente illuminazione per evitare la formazione di zone o aree senza o con ridotta visibilità, anche con riferimento al decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 aprile 2017, n. 48.)
2. Si rinvia ai precedenti articoli del presente regolamento di cui al Capo II e alle norme sovraordinate in materia.

## CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

### **Art. 83 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Gli interventi sui fabbricati devono essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dalla normativa statale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche (DPR 380/2001, DM 236/1989, DPR 503/1996, L 104/1992, L 41/1986; LR 16/2007, LR 14/2009, DGRV 1428/2011 e DGRV 1898/2014).
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento su edifici non a norma 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".
4. 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 normative vigenti soprarichiamate.
5. 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. In particolare:
  - almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni;
  - 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 antidrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge.
6. Le comunicazioni /segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da dichiarazione, redatta da un tecnico abilitato, attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
7. Il Dirigente dello Sportello Unico può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o nel caso 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.
8. 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 provvisoriale, come definite dalla normativa vigente, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

9. Qualora l'inserimento di sistemi di sollevamento, realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche all'interno di un vano scala condominiale esistente, comporti la riduzione della larghezza della scala, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta prevista dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 84 Serre bioclimatiche o serre solari**

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento sull'edilizia sostenibile, se presente, le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici, non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A della DGR n. 1781 dell'8 novembre 2011. Non devono comunque compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti e devono essere rispettate le distanze dagli edifici, dai confini e dalle strade; è ammessa la deroga alla distanza dai confine sulla base di accordo tra confinanti.
3. Quando l'installazione delle serre solari comporta la creazione di nuovi ambienti di abitazione, sono assimilate all'edificio.

#### **Art. 85 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 paesaggistico.
2. Sugli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione 1 o 2 che impongono la conservazione con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura mentre i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
3. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. 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 termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto solare e/o fotovoltaico senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nella normativa vigente. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati nella copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sopra struttura e devono essere diversamente posizionati.

**Art. 86 Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
3. Le tubazioni verticali, devono essere isolate ed indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura privata e comunale o nel corpo ricettore, previa autorizzazione.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti, ai limiti della proprietà, opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato.
5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare sulla medesima non appena predisposta, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali: dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
6. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.
7. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici e il terminale deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
8. In conformità agli obiettivi del "Codice concordato di raccomandazioni per la qualità energetico ambientale di edifici e spazi aperti" (Conferenza Nazionale Energia e Ambiente 1998) viene favorita la realizzazione di coperture verdi su edifici industriali o commerciali, con documentate caratteristiche di:
  - Isolamento termico;
  - Isolamento acustico;
  - Capacità di drenaggio e ritenzione idrica;
  - Effetto gelo e disgelo;
  - Classe di infiammabilità;
  - Durabilità ed intervalli di manutenzione.

9. Per gli edifici con copertura verde delle caratteristiche indicate al punto 8, il rapporto di copertura previsto dalle norme di Piano, può essere incrementato fino al 5%.

#### **Art. 87 Strade, passaggi e cortili privati**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente; ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a. alla pavimentazione, se il comune la ritiene necessaria;
  - b. alla manutenzione e pulizia;
  - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f. all'illuminazione, nei casi previsti.
2. Le strade private a servizio di almeno 3 lotti o di più di 6 unità immobiliari complessive, a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, devono avere le caratteristiche e le dimensioni delle strade di categoria F in ambito urbano e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli, ordinatoriamente un cul el sac con diametro esterno non inferiore a 14m.
3. La carreggiata di strade private a servizio di residenze su un unico lotto e fino a 6 unità abitative, possono avere larghezza minima di 3,50 m con piazzole di allargamento almeno ogni 25,0m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m; qualora siano servite unità immobiliari non residenziali, in relazione al presumibile traffico indotto il comune potrà richiedere l'applicazione del precedente punto 2.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche di tipo agroindustriale) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,50 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai commi 2, 3, 4 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
6. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione adeguato.
7. Cortili
  - Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a m 2,50, con rapporto tra superficie del cortile e quella delle pareti che lo circondano non superiore ad  $\frac{1}{4}$ ; l'altezza delle pareti misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

- Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che si prospettano, si applicano le disposizioni dell'art. successivo.
- I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche, devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo e, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

#### **Art. 88 Cavedio/chiostrina o pozzo luce, patio e lastrico solare**

1. Il cavedio/chiostrina o pozzo di luce, è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiore alle seguenti:

altezza pareti fino a 8,50m		
Superficie minima	Lato minore (min.)	Diametro minimo
12,0	3,0	4,0
altezza pareti da 8,50m e fino a 12,50m		
16,0	4,00	4,50

Ferme restando le superfici minime di cui sopra, la superficie del cavedio/chiostrina non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso: devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

2. Il patio è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurato dalla più bassa quota di calpestio del patio;
3. Per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione con esclusione di quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

#### **Art. 89 Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni**

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia e in ogni caso non possono avere larghezza superiore a 1,1m.
4. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
5. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.
6. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere; tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
7. Gli imbocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
8. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

#### **Art. 90 Recinzioni**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nel precedente art. 52.

#### **Art. 91 Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti e l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale con il ricorso a particolari tecniche costruttive, si rinvia alle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli interventi (PI) e al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

#### **Art. 92 Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Le aree di pertinenza devono sempre essere mantenute in modo decoroso, libere da depositi di materiali incongrui ed impattanti con il contesto.
2. Nelle aree di pertinenza possono essere posizionate opere di arredo ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2011 e s.m.i e relativi decreti ministeriali nei limiti di cui al precedente art. 4, punto 8.5, da collocarsi in modo armonico rispetto all'edificio e allo spazio circostante nel rispetto delle distanze dai confini previste dalle Norme tecniche operative del Piano degli interventi e dal Codice della strada, senza recare pregiudizio a terzi e/o confinanti, e nel rispetto di eventuali norme in materia di decoro previste dal Piano degli Interventi.

Il Comune ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità, nonché di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

**Art. 93 Piscine**

1. Le piscine aperte al pubblico sono considerati impianti sportivi o ricreativi; le piscine non aperte al pubblico sono da considerarsi pertinenze dell'edificio principale indipendentemente dalla dimensione dei locali tecnici o degli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi.
2. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano degli interventi e devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
3. La piscina e le pavimentazioni lungo il perimetro non sono computate nella superficie pavimentata fino ad una larghezza di m 2,5: devono essere realizzate con materiali antisdrucchiolo e in materiale consono al contesto.
4. Dovranno essere assicurate condizioni di igiene e sicurezza soprattutto per prevenire cadute accidentali da parte di bambini.
5. Le piscine gonfiabili di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera.

**Art. 94 Altre opere di corredo degli edifici**

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,0 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

## **TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 95 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio**

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, di regolamento, del piano ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso 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 nelle 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 o la segnalazione non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. In ogni caso, l'esposto costituisce mera segnalazione di una asserita situazione di fatto al Comune, che in sua autonomia provvede secondo le procedure di legge previste, e non costituisce procedimento amministrativo su istanza di parte a cui dare riscontro al soggetto che ha effettuato la segnalazione.
5. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
6. 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.
7. La vigilanza compete altresì al progettista ed al direttore dei lavori che, ai sensi dell'Art. 29 del DPR 380/2001 e s.m.i., assumono la qualità di persona esercenti un servizio di pubblica necessità ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale, e sono tenuti a segnalare al Comune eventuali violazioni rispetto a quanto assentito o asseverato.

### **Art. 96 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricati delle attività di controllo e vigilanza.
3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello di cui al precedente Titolo II, Capo II, articolo 28 (cartelli di cantiere), ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del d.p.r. 380/2001.

**Art. 97 Sanzioni per violazione delle norme regolamentari**

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 di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative o disposizioni comunali, 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. 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 Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a 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 a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".



## **TITOLO V NORME TRANSITORIE**

### **Art. 98      Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. 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. 99      Entrata in vigore del regolamento Edilizio**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
2. Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nel previgente regolamento edilizio e nelle NTO del PI, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di cui alla LR 11/'04, art. 48ter, comma 4.
3. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
4. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

### **Art. 100     Abrogazione di precedenti norme**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.

<b>PARTE PRIMA.....</b>	<b>1</b>
<b>PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I - Finalità e definizioni uniformi.....</b>	<b>1</b>
Art. 1    Finalità e oggetto.....	1
Art. 2    Definizioni uniformi .....	1
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>6</b>
Art. 3    Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia .....	6
<b>PARTE SECONDA .....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>7</b>
Art. 4    Definizioni tecniche di competenza comunale.....	7
<b>TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI .....</b>	<b>21</b>
Art. 5    Sportello unico edilizia (SUE).....	21
Art. 6    Sportello unico attività produttive .....	21
Art. 7    Coordinamento SUAP/SUE .....	21
Art. 8    Procedimenti edilizi: disposizioni .....	22
Art. 9    Composizione e funzionamento della Commissione locale per il paesaggio.....	22
<b>CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....</b>	<b>23</b>
Art. 10   Annullamento d'ufficio in autotutela .....	23
Art. 11   Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	23
Art. 12   Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	23
Art. 13   Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	23
Art. 14   Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	24
Art. 15   Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 24	
Art. 16   Pareri preventivi .....	25
Art. 17   Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia .....	25
Art. 18   Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	26
Art. 19   Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse.....	26
Art. 20   Concorsi di urbanistica e di architettura .....	26
<b>TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>28</b>
<b>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>28</b>

Art. 21	Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza etc. ....	28
Art. 22	Comunicazioni di fine lavori .....	29
Art. 23	Occupazione di suolo pubblico.....	29
Art. 24	Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc.	30
<b>CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>31</b>
Art. 25	Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....	31
Art. 26	Punti fissi di linea e di livello.....	31
Art. 27	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	32
Art. 28	Cartelli di cantiere .....	33
Art. 29	Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	33
Art. 30	Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	34
Art. 31	Sicurezza e controllo nei cantieri e misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	34
Art. 32	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	35
Art. 33	Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori.....	35
<b>TITOLO III .....</b>		<b>37</b>
<b>DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI.....</b>		<b>37</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>		<b>37</b>
Art. 34	Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	37
Art. 35	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort 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.....	46
Art. 36	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale ....	51
Art. 37	Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	52
Art. 38	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....	52
Art. 39	Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....	53
Art. 40	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	53
Art. 41	Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	53
<b>CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....</b>		<b>54</b>
Art. 42	Strade.....	54

Art. 43	Portici pubblici o ad uso pubblico.....	54
Art. 44	Piste ciclabili .....	55
Art. 45	Aree per parcheggio .....	55
Art. 46	Piazze e aree pedonalizzate.....	57
Art. 47	Passaggi pedonali e marciapiedi.....	57
Art. 48	Passi carrai e uscite per autorimesse .....	58
Art. 49	Chioschi/dehor su suolo pubblico o privato.....	59
Art. 50	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per strutture posizionate su suolo pubblico e privato .....	61
Art. 51	Recinzioni.....	62
Art. 52	Numerazione civica .....	64
<b>CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>		<b>65</b>
Art. 53	Aree Verdi.....	65
Art. 54	Parchi urbani.....	65
Art. 55	Orti urbani .....	65
Art. 56	Parchi e percorsi in territorio rurale.....	66
Art. 57	Sentieri.....	66
Art. 58	Tutela del suolo e del sottosuolo .....	66
<b>CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>		<b>68</b>
Art. 59	Approvvigionamento idrico .....	68
Art. 60	Depurazione e smaltimento delle acque.....	68
Art. 61	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....	68
Art. 62	Distribuzione dell'energia elettrica .....	68
Art. 63	Distribuzione del gas.....	69
Art. 64	Ricarica dei veicoli elettrici .....	69
Art. 65	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....	69
Art. 66	Telecomunicazioni .....	69
<b>CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO....</b>		<b>71</b>
Art. 67	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	71
Art. 68	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	71
Art. 69	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti, davanzali e scale esterne .....	72
Art. 70	Allineamenti.....	74
Art. 71	Piano del colore .....	74
Art. 72	Coperture degli edifici .....	74
Art. 73	Illuminazione pubblica e privata.....	75
Art. 74	Griglie ed intercapedini .....	80

Art. 75	Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici.....	81
Art. 76	Serramenti esterni degli edifici.....	82
Art. 77	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	82
Art. 78	Cartelloni pubblicitari .....	83
Art. 79	Muri di cinta e terrazzamenti .....	84
Art. 80	Beni culturali ed edifici storici .....	84
Art. 81	Cimiteri monumentali e storici.....	84
Art. 82	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	85
<b>CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>		<b>86</b>
Art. 83	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	86
Art. 84	Serre bioclimatiche o serre solari.....	87
Art. 85	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici .....	87
Art. 86	Coperture, canali di gronda e pluviali.....	88
Art. 87	Strade, passaggi e cortili privati.....	89
Art. 88	Cavedio/chiostrina o pozzo luce, patio e lastrico solare .....	90
Art. 89	Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni .....	90
Art. 90	Recinzioni.....	91
Art. 91	Materiali, tecniche costruttive degli edifici .....	91
Art. 92	Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	91
Art. 93	Piscine.....	92
Art. 94	Altre opere di corredo degli edifici.....	92
<b>TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>		<b>93</b>
Art. 95	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio.....	93
Art. 96	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	93
Art. 97	Sanzioni per violazione delle norme regolamentari.....	94
<b>TITOLO V NORME TRANSITORIE .....</b>		<b>95</b>
Art. 98	Aggiornamento del Regolamento Edilizio .....	95
Art. 99	Entrata in vigore del regolamento Edilizio .....	95
Art. 100	Abrogazione di precedenti norme.....	95