



**SINDACO**

Filippo Legnaro

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Rosita Sbicego

Luca Bettin

**GRUPPO DI LAVORO**

**Tombolan & Associati**

Piergiorgio Tombolan

Ludovico Bertin

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Approvato con D.C.C. n. 46 del 14.12.2020

R.E.C.

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Adeguamento ai sensi dell'art. 4 c.1-sexies D.P.R. 380/01 - D.G.R.V. 669/2018



# INDICE GENERALE

---

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>5</b>
Art. 1 – Finalità e oggetto .....	5
Art. 2 – Definizioni uniformi .....	5
Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale .....	8
Art. 4 – Ambiti territoriali di particolare applicazione .....	14
Art. 5 – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia .....	15
Art. 6 – Definizioni degli interventi edilizi .....	15
<b>PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA</b> .....	<b>16</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b> .....	<b>16</b>
<b>CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI</b> .....	<b>16</b>
Art. I.I.0: PROCEDIMENTO E MODULISTICA PER LA PRESENTAZIONE E PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI .....	16
Art. I.I.1: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE) .....	16
Art. I.I.2: SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) .....	16
Art. I.I.3: COORDINAMENTO SUAP/SUE .....	16
Art. I.I.4: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI .....	16
Art. I.I.5: CONTROLLI A CAMPIONE .....	20
Art. I.I.6: COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP) .....	20
Art. I.I.7: COMMISSIONE EDILIZIA (CE) .....	21
Art. I.I.8: COMMISSIONE "TERRITORIO" (O ALTRIMENTI DEFINITA) .....	21
<b>CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</b> .....	<b>22</b>
Art. I.II.1: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA .....	22
Art. I.II.2: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI .....	22
Art. I.II.3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) .....	22
Art. I.II.4: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	22
Art. I.II.5: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	22
Art. I.II.6: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI .....	22
Art. I.II.7: PARERI PREVENTIVI .....	22
Art. I.II.8: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA .....	23
Art. I.II.9: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....	23
Art. I.II.10: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE .....	23
Art. I.II.11: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA .....	23
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>24</b>
<b>CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>24</b>
Art. II.I.1: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI .....	24
Art. II.I.2: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI .....	24
Art. II.I.3: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI .....	24
Art. II.I.4: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO .....	25
Art. II.I.5: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA .....	25
<b>CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>26</b>
Art. II.II.1: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	26
Art. II.II.2: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .....	26
Art. II.II.3: CONDUZIONE DEL CANTIERE .....	26
Art. II.II.4: CARTELLI DI CANTIERE .....	27
Art. II.II.5: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	27
Art. II.II.6: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI .....	27

Art. II.II.7: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA .....	27
Art. II.II.8: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI.....	28
Art. II.II.9: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI .....	28
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....</b>	<b>29</b>
<b>CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>29</b>
Art. III.I.1: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI .....	29
Art. III.I.2: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENTIMENTO 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 .....	32
Art. III.I.3: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE ..	32
Art. III.I.4: 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.....	33
Art. III.I.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	33
Art. III.I.6: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.....	33
Art. III.I.7: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA") .....	34
Art. III.I.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA. ....	34
Art. III.I.9: LIVELLI MINIMI QUALITATIVI E QUANTITATIVI DA RISPETTARE NEGLI IMPIANTI SPORTIVI .....	34
<b>CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI RIUSO PUBBLICO .....</b>	<b>35</b>
Art. III.II.1: STRADE.....	35
Art. III.II.2: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....	35
Art. III.II.3: PISTE CICLABILI.....	35
Art. III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO .....	36
Art. III.II.5: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	36
Art. III.II.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI .....	37
Art. III.II.7: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE .....	37
Art. III.II.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO .....	37
Art. III.II.9: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	38
Art. III.II.10: RECINZIONI .....	39
Art. III.II.11: NUMERI CIVICI .....	39
<b>CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....</b>	<b>40</b>
Art. III.III.1: AREE VERDI .....	40
Art. III.III.2: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE.....	40
Art. III.III.3: ORTI URBANI.....	40
Art. III.III.4: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE.....	40
Art. III.III.5: SENTIERI .....	40
Art. III.III.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	41
<b>CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>	<b>42</b>
Art. III.IV.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	42
Art. III.IV.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE .....	42
Art. III.IV.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI E ASSIMILATI .....	42
Art. III.IV.4: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA .....	42
Art. III.IV.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS .....	42
Art. III.IV.6: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	43
Art. III.IV.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO.....	43
Art. III.IV.8: TELECOMUNICAZIONI .....	43
Art. III.V.1: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI .....	44
Art. III.V.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO .....	44

Art. III.V.3: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	44
Art. III.V.4: ALLINEAMENTI.....	45
Art. III.V.5: PIANO DEL COLORE .....	45
Art. III.V.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI .....	45
Art. III.V.7: ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....	45
Art. III.V.8: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	45
Art. III.V.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI .....	46
Art. III.V.10: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	46
Art. III.V.11: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE .....	46
Art. III.V.12: CARTELLONI PUBBLICITARI .....	47
Art. III.V.13: MURI DI CINTA.....	47
Art. III.V.14: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI .....	47
Art. III.V.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI.....	47
Art. III.V.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI.....	47
<b>CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>	<b>48</b>
Art. III.VI.1: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	48
Art. III.VI.2: SERRE BIOCLIMATICHE .....	49
Art. III.VI.3: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI .....	49
Art. III.VI.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI .....	49
Art. III.VI.5: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI .....	49
Art. III.VI.6: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE .....	50
Art. III.VI.7: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE.....	50
Art. III.VI.8: RECINZIONI.....	50
Art. III.VI.9: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI .....	50
Art. III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA .....	50
Art. III.VI.11: PISCINE .....	51
Art. III.VI.12: ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI.....	51
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>52</b>
Art. IV.1: SERVIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO .....	52
Art. IV.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO.....	52
Art. IV.3: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI.....	52
Art. IV.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	52
Art. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI .....	52
Art. IV.6: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO.....	52
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>53</b>
Art. V.1: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	53
Art. V.2: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	53
Art. V.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	53



# PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

## Art. 1 – Finalità e oggetto

- Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.

## Art. 2 – Definizioni uniformi

- Con riferimento all'allegato "A" all'Intesa Stato Regioni del 20/10/2016 concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies D.P.R. 06/06/2001 n. 380, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono:

VOCI	ACRONIMO	DEFINIZIONI
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio per gli ambiti soggetti a PUA. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, compresi gli aggetti e i portici.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e

		di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria comprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza media pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile; si evidenzia che eventuali vani sottotetto, pur non aventi le caratteristiche dimensionali minime descritte, esistenti o di nuova formazione (se ammissibili), sono sempre computati nel calcolo del contributo di costruzione;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni (condominali) di collegamento verticale sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile e dal calcolo del contributo di costruzione;</li> </ul>
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
18 - Sagoma		<p>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p> <p>Il concetto – definizione di "sagoma" comprende anche il "sedime" del fabbricato", sia esso esistente che in progetto.</p>
19 - Volume totale		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della

		superficie lorda (SL).
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27 - Altezza del fronte (H)</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
<b>28 - Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti come sotto definite. a. su terreno piano: la misura dell'altezza si assume sul fronte più alto dalla quota del terreno naturale o sistemato, nel caso in cui risultasse inferiore, all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale; b. su terreno inclinato: la misura dell'altezza è data dal valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte; la quota di riferimento corrisponderà alla media della quota minima e massima della sagoma dell'edificio; c. nel caso di edifici composti da diversi corpi di fabbrica l'altezza sarà assunta individualmente per ciascuno di essi; d. nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza è assunta comunque dal piano di campagna.
<b>29 - Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il limite di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.), da dimostrare con specifiche tecniche in sede di richiesta di Permesso di Costruire.
<b>32 - Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>34 - Pertinenza e costruzioni accessorie</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
<b>35 - Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>36 - Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e

		<p>priva di montanti verticali di sostegno.</p> <p>La profondità non potrà essere superiore a 1,50 metri lineari e la lunghezza non potrà essere superiore a cm 50 per lato.</p>
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

2. Ai fini dell'applicazione delle su esposte definizioni si rinvia all'art. 5 delle NTO del P.I.

<b>Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale</b>
---

VOCI	ACRONIMO	DEFINIZIONI
Aggetti e sporti		Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperti sui tre lati e senza appoggi a terra.
Area pertinenziale		Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.
Lastrico solare		Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
Lotto		Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
Parete finestrata		Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
Piano di campagna		Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio urbanistico.
Quota zero di riferimento		La quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità: 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento; 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.
Superfici in esercizio commerciale		Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.
Superficie semipermeabile		Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.
Rapporto di copertura		Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

1. Previa comunicazione di attività edilizia libera asseverata è consentita la realizzazione di arredi degli spazi scoperti, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di complessivi mq 20,00 o in alternativa la realizzazione di cassette in legno con parametro di riferimento pari a mq 10,00 di superficie coperta. Ferma restando la disciplina del Codice Civile e quella delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e le successive indicazioni contenute di seguito. Inoltre, tali strutture dovranno rispettare la distanza minima di m 2,00 dal confine stradale, previa verifica che tali strutture non comportino limitazioni alla visibilità nella circolazione stradale. Costituiscono semplice arredo degli spazi scoperti i seguenti manufatti, qualora pertinenze di unità principali esistenti:

VOCI	DEFINIZIONI
Pergole / Pompeiane	<p>Manufatto avente natura decorativa, realizzato in struttura leggera in legno o altro materiale, di peso minimo, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti, dotato eventualmente di rete o tenda ombreggiante, attraverso il quale realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni, con altezza massima interna di ml 3,00 e limite superficie coperta massima di 20.00 mq.</p> <p>È consentita l'installazione di un solo manufatto di esclusiva pertinenza delle unità abitative, commerciali o produttive.</p> <p>In caso di condomini l'installazione dovrà essere effettuate nel rispetto della regolamentazione di settore e con omogeneità di tipologia e finitura.</p> <p>Per le distanze dai confini andranno applicate, per analogia, le condizioni poste dall'art. 892 del Codice Civile con un minimo di ml 0,50, per altezze di gronda fino a ml 2,50 e ml 1,5 per altezze maggiori. In accordo con il confinante potrà essere ammessa la costruzione a confine.</p>
Depositi attrezzi / Casette da giardino	<p>Manufatti prefabbricati esclusivamente in legno o altro materiale con finitura esterna simil-legno, per il deposito di piccoli attrezzi da giardino, delle dimensioni massime di mq 10,00 di superficie coperta e di altezza media massima minore o uguale a mt. 2,40 misurata dal terreno circostante all'intradosso della falda di copertura. Il tetto dovrà essere esclusivamente a falde inclinate e la struttura dovrà essere ancorata al suolo, senza l'impiego di fondazioni.</p> <p>È consentita l'installazione di un solo deposito per ogni area di esclusiva pertinenza di unità abitative, commerciali o produttive. In caso di condomini l'installazione dovrà essere effettuate nel rispetto della regolamentazione di settore e con omogeneità di tipologia e finitura.</p> <p>In deroga al requisito della pertinenzialità previsto al punto 1) è consentita la realizzazione di un manufatto come sopra definito, al fine di consentire e favorire unicamente la manutenzione del fondo.</p> <p>I manufatti di cui sopra, con le caratteristiche sopraindicate, non costituiscono volumi urbanisticamente rilevanti.</p> <p>Per le distanze dai confini andranno applicate, per analogia, le condizioni poste dall'art. 892 del Codice Civile con un minimo di ml 0,50. In accordo con il confinante potrà essere ammessa la costruzione a confine.</p>
Pensiline	<p>Tettoie a sbalzo in legno o metallo, addossate alle pareti perimetrali dei fabbricati esistenti, aventi funzione di riparo dal sole e dalla pioggia, della sporgenza massima di m 1,50 e lunghezza massima pari al 50% di quella del fronte su cui viene installata.</p> <p>La copertura potrà essere orizzontale o inclinata e realizzata con manto di tegole a canale (come coppi o tegole) ovvero in legno, rame o elementi trasparenti.</p> <p>È consentita l'installazione delle pensiline esclusivamente a protezione di porte e portefinestre o di caminetti/barbecue posti in aderenza all'edificio, oltre che a servizio delle attività produttive.</p>
Gazebo	<p>1. Gazebo pertinenze di residenze, attività commerciali e produttive.</p> <p>Chioschi in legno o metallo, interamente aperti lateralmente, con funzione panoramica. La struttura sarà isolata dal fabbricato principale, priva di fondazioni ed eventualmente ancorata al suolo, con altezza massima interna di ml 3,00 e superficie coperta massima di mq. 20,00; Realizzato in legno, metallo o ghisa non può essere tamponato perimetralmente in alcun modo e la copertura è consentita unicamente con tela, stuoia, canna di bambù, doghe orientabili di legno, elementi in vetro o altro materiale trasparente. Per le distanze dai confini andranno applicate, per analogia, le condizioni poste dall'art. 892 del Codice Civile con un minimo di ml 0,50, per altezze di gronda fino a ml 2,50 e ml 1,5 per altezze maggiori. In accordo con il confinante potrà essere ammessa la costruzione a confine.</p> <p>2. Gazebo pertinenze di attività commerciali di pubblico esercizio (bar, pizzeria e ristorazione in genere).</p> <p>L'area da coprire sarà rapportata, per dette attività, alla superficie utile coperta al piano terra, <b>esclusi i servizi e accessori</b>, con altezza massima interna <i>di norma</i> di mt. 3,00, <i>fatte salve</i> situazioni da valutare di volta in volta in funzione dell'altezza delle eventuali vetrate <i>esistenti sul prospetto interessato, con lievi</i></p>

	<p><i>deroghe di massimo cm. 50, e con i seguenti parametri:</i></p> <table border="0"> <thead> <tr> <th><b>dimensioni Sup. utile (Su) coperta al piano terra</b></th> <th><b>Sup. massima copribile con gazebo</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su &lt; 50 mq</td> <td>75 mq</td> </tr> <tr> <td>Su &gt; 50 &lt; 100</td> <td>150 mq</td> </tr> <tr> <td>Su &gt; 100 &lt; 200</td> <td>200 mq</td> </tr> <tr> <td>Su &gt; 200 &lt; 300</td> <td>300 mq</td> </tr> <tr> <td>Su &gt; 300</td> <td>400 mq</td> </tr> </tbody> </table> <p>In questo caso la struttura, che potrà essere realizzata in legno, metallo o ghisa, potrà essere tamponata perimetralmente esclusivamente con chiusure trasparenti totalmente apribili e smontabili e potrà essere addossata all'edificio principale sede dell'attività.</p> <p>La copertura potrà essere realizzata con tela, stuoia, canna di bambù, doghe di legno o metallo orientabili, elementi in vetro o altro materiale trasparente, elementi prefabbricati leggeri, anche coibentati.</p> <p>I tamponamenti orizzontali e verticali, la cui installazione sarà soggetta a S.C.I.A. annuale, dovranno avere le caratteristiche di "FACILE AMOVIBILITÀ" di cui al successivo punto 2) e contemporaneamente il carattere della stagionalità e temporaneità, definito per il periodo massimo di complessivi mesi 8 (otto) annui, non reiterabile o prorogabile prima di 4 mesi dalla scadenza.</p> <p>Per le distanze dai confini andranno applicate, per analogia, le condizioni poste dall'art. 892 del Codice Civile con un minimo di ml 1,50. In accordo con il confinante potrà essere ammessa la costruzione a confine.</p>	<b>dimensioni Sup. utile (Su) coperta al piano terra</b>	<b>Sup. massima copribile con gazebo</b>	Su < 50 mq	75 mq	Su > 50 < 100	150 mq	Su > 100 < 200	200 mq	Su > 200 < 300	300 mq	Su > 300	400 mq
<b>dimensioni Sup. utile (Su) coperta al piano terra</b>	<b>Sup. massima copribile con gazebo</b>												
Su < 50 mq	75 mq												
Su > 50 < 100	150 mq												
Su > 100 < 200	200 mq												
Su > 200 < 300	300 mq												
Su > 300	400 mq												
<b>Verande / Giardino di inverno</b>	<p>Sono locali o spazi praticabili coperti, ricavati delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• una loggia</li> <li>• una terrazza o parte di essa</li> <li>• un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda</li> <li>• una tettoia, o parte di essa, direttamente accessibile da una unità immobiliare</li> <li>• un patio esterno direttamente accessibile dall'abitazione principale.</li> </ul> <p>Si configurano come strutture permanenti, atte non a sofferire ad esigenze temporanee con la successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ancorché realizzate con struttura metallica e vetro, ampliando così il godimento dell'immobile all'esterno della sagoma principale del fabbricato.</p>												
<b>Serre</b>	<p>Amovibili, formate da intelaiature in legno o metallo aventi pareti e copertura in materiale plastico trasparente o vetro, con tetto inclinato o a forma curvilinea. Il manufatto dovrà avere funzioni di riparo di fiori o piante senza alcuna opera di fondazione.</p> <p>Le dimensioni non potranno superare le seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• altezza all'estradosso del colmo: m 2,00 dal terreno circostante;</li> <li>• superficie coperta: massimo mq 12,00.</li> </ul> <p>È consentita l'installazione di una sola serra per ogni area di esclusiva pertinenza delle unità edilizie.</p>												
<b>Tunnel a soffietto / Tettoia per le attività produttive</b>	<p>Ossia struttura leggera amovibile ripiegabile a pacchetto per il riparo di una sola automobile. È consentita l'installazione di un solo tunnel per ogni unità. Sono vietati in ambiti condominiali.</p> <p>Sono ammesse tunnel e tettoie per attività produttive fino ad un massimo del 10% della superficie fondiaria.</p>												
<b>Caminetti / Barbecue</b>	<p>Prefabbricati e non, provvisti di un focolare, di una legnaia, in genere posta in basso, e di una canna fumaria che convoglia il fumo verso l'alto, collocati anche all'interno di pergole o gazebo come sopra descritti. Dovranno avere dimensioni massime di mq. 3, compresi accessori e altezza massima di mt. 2 con soprastante canna emergente mt. 1 dallo stesso.</p>												
<b>Tende</b>	<p>1. Tende pertinenti residenze.</p> <p>Strutture leggere aventi specifiche caratteristiche di facile amovibilità di cui al successivo comma 2) dotate di supporti in legno, metallo o plastica, e tendaggio mobile (in tessuto o pvc o similare, doghe metalliche inclinabili e retraibili, ecc.), ancorché ancorate a mensola alla facciata dell'edificio e/o appoggiate su elementi verticali di esigua sezione (massimi cm. 12x12), non infissi stabilmente al suolo.</p>												

	<p>La superficie massima copribile non potrà superare il 25% della superficie coperta del fabbricato principale, esclusi portici.</p> <p>Per le distanze dai confini andranno applicate, per analogia, le condizioni poste dall'art. 892 del Codice Civile con un minimo di ml 0,50, per altezze di gronda fino a ml 2,50 e ml 1,5 per altezze maggiori. In accordo con il confinante potrà essere ammessa la costruzione a confine.</p> <p>2. Tende pertinenti attività commerciali di pubblico esercizio (bar, pizzeria e ristorazione in genere).</p> <p>Strutture leggere aventi specifiche caratteristiche di facile amovibilità di cui al successivo comma 2) dotate di supporti in legno, metallo o plastica, e tendaggio mobile (in tessuto, pvc o similare, doghe metalliche inclinabili e retraibili, ecc.), ancorché ancorate a mensola alla facciata dell'edificio e/o appoggiate su elementi verticali non infissi stabilmente al suolo.</p> <p>L'area da coprire sarà rapportata, alla superficie utile calpestabile interna, esclusi i servizi e accessori, con un</p> <table border="0"> <tr> <td><b>dimensioni Sup. utile (Su) coperta al piano terra, esclusi servizi ed accessori (A)</b></td> <td><b>Sup. massima copribile con tenda, espressa in percentuale di (A)</b></td> </tr> <tr> <td>Su &lt; 50 mq</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Su &gt; 50 &lt; 100</td> <td>70 %</td> </tr> <tr> <td>Su &gt; 100 &lt; 200</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>Su &gt; 200</td> <td>30,00%</td> </tr> </table> <p>limite massimo indicato nella seguente tabella:</p> <p>Per le distanze dai confini andranno applicate, per analogia, le condizioni poste dall'art. 892 del Codice Civile con un minimo di ml 1,50. In accordo con il confinante potrà essere ammessa la costruzione a confine.</p>	<b>dimensioni Sup. utile (Su) coperta al piano terra, esclusi servizi ed accessori (A)</b>	<b>Sup. massima copribile con tenda, espressa in percentuale di (A)</b>	Su < 50 mq	100 %	Su > 50 < 100	70 %	Su > 100 < 200	50 %	Su > 200	30,00%
<b>dimensioni Sup. utile (Su) coperta al piano terra, esclusi servizi ed accessori (A)</b>	<b>Sup. massima copribile con tenda, espressa in percentuale di (A)</b>										
Su < 50 mq	100 %										
Su > 50 < 100	70 %										
Su > 100 < 200	50 %										
Su > 200	30,00%										
<p><b>Struttura precaria-temporanea</b></p>	<p>Costruzione con ancoraggio al suolo o altro atto a soddisfare necessità contingibili, urgenti e temporanee (esempio: chioschi o gazebo posti per lo svolgimento di fiere, mercati e altre manifestazioni, ecc. ), installabili per la durata di massimo 90 (novanta) giorni. (art. 6, comma 2.b del DPR 380/2006).</p> <p>Non è precaria l'opera che, seppur di facile e rapida amovibilità, indipendentemente dal tipo di ancoraggio al suolo, è destinata ad un utilizzo continuativo nel tempo.</p> <p>I caratteri di precarietà-temporaneità devono essere compresenti relazionati a particolari esigenze quali:</p> <p>a) manifestazioni sportive, culturali, ecc., con carattere eccezionale e comunque temporalmente limitato.</p> <p>Tutti gli interventi sopra descritti devono rispettare le vigenti normative sulla sicurezza, le cui certificazioni dovranno rimanere in possesso del proprietario a propria tutela e garanzia.</p> <p>Le pavimentazioni temporanee delle sopracitate strutture, eventualmente installabili sul fondo esistente, dovranno essere di tipo drenante e rimosse contestualmente alla struttura al termine della manifestazione.</p>										
<p><b>Componenti d'arredo compresi quelli tecnologici</b></p>	<p>I componenti di arredo compresi quelli tecnologici tipo l'illuminazione e le panchine, cestini e fioriere dovranno essere correttamente inseriti nel disegno delle superfici, e saranno opportunamente collocati per ottenere la minor invasività del contesto, non devono costituire limitazioni alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici, né compromettere la corretta percezione visiva del costruito.</p> <p><b>DIVIETI:</b></p> <p>a) oggetti o riproduzioni non inquadrabili negli arredi ordinari come più avanti precisati;</p> <p>b) qualsiasi oggetto, a carattere pubblicitario, non consono alle indicazioni dello specifico regolamento sulle pubblicità ed affissioni.</p> <p><b>1 - Dissuasori</b> (elementi verticali utili a separare spazi privati da quelli pubblici o a mettere in sicurezza determinate aree rispetto ad altre).</p> <p><b>FORMA:</b> i dissuasori e gli elementi di separazione avranno una forma a stelo di acciaio o ghisa con superficie liscia, componibili per formare il parapetto con traverse in tubolare d'acciaio; per significative zone storiche urbane sono possibili altre forme. Unico colore, ammessi tutti i bruniti, acciaio, canna di fucile, grigio, antracite e per significative zone urbane anche quello naturale delle pietre.</p> <p><b>DIMENSIONE:</b> dimensione minima consentita per la funzione che svolgono e in relazione all'arredo urbano del contesto</p> <p><b>MATERIALI:</b> ghisa, acciaio, pietra locale, o pietra artificiale compatibile. Ammessi i marmi ma sempre di cromia compatibile al contesto.</p> <p><b>POSIZIONE:</b> i dissuasori saranno posizionati entro i cordoli dei marciapiedi o a filo del perimetro se a raso</p>										

terra, in linea con l'edificato e con le pavimentazioni e comunque in armonia con la sistemazione esterna.

CONTESTO: i dissuasori saranno uniformati per colore e dimensione a quelli confinanti, ove esistenti, soprattutto per i limiti territoriali di diverse amministrazioni; il materiale e il colore si relazioneranno sempre all'arredo del contesto con cui dovranno armonizzarsi come le panchine, i cestini, le fioriere e tutti gli elementi che partecipano al decoro dell'immagine urbana. Questi arredi saranno posizionati rispettando anche le geometrie delle facciate e le caratteristiche architettoniche del costruito al fine di valorizzare i tracciati e i luoghi urbani.

DIVIETI:

- a) Elementi in cemento tipo sassi di fiume o conglomerati troppo invasivi.
- b) Colori non in relazione con il contesto.
- c) L'eliminazione e la sostituzione con materiali e tipologie diverse di dissuasori storici che vanno mantenuti e conservati.
- d) Dissuasori colorati e di diverso colore rispetto a quello indicato.
- e) Materiali come i graniti, i marmi e le pietre lucidate.
- f) Marmi non in relazione al contesto e di cromie non compatibili rispetto l'ambiente ove collocato.
- g) Materiali riflettenti e a specchio

Forme di pubblicità collocabili sulle strutture dei dissuasori saranno valutate nell'ambito dello specifico Regolamento per la pubblicità e le pubbliche affissioni.

## **2 - Fioriere (elementi di arredo atti a contenere fiori e/o piccoli arbusti) – Cestini – Panchine**

FORMA: la forma dei suddetti elementi di arredo sarà semplice e si relazionerà con gli altri elementi d'arredo del contesto considerato, tipo cestini, dissuasori, panchine e pavimentazioni.

DIMENSIONE: le dimensioni si armonizzeranno al contesto.

MATERIAL: acciaio, ghisa, ferro, rame trattato e ottone non lucidato, legno naturale, pietra naturale locale o pietra artificiale compatibile. I materiali non saranno causa di degrado, tipo scolature, per le pavimentazioni o le basi ove collocati.

POSIZIONE: questi elementi d'arredo non devono intralciare il percorso e saranno posizionati rispettando le geometrie delle facciate e le caratteristiche architettoniche del costruito al fine di valorizzare i tracciati e i luoghi urbani.

CONTESTO: i manufatti si confronteranno con tipologie simili confinanti e dello stesso contesto urbano soprattutto per forma, materiale e colore, dovranno relazionarsi e armonizzarsi con tutti i componenti d'arredo tipo panchine, cestini e posacenere, pavimentazioni e dissuasori.

Nelle zone confinanti appartenenti a diverse amministrazioni le fioriere saranno uniformate e/o relazionate per ottenere continuità tipologica anche attraverso armoniose variazioni rispetto al contesto urbano e paesaggistico.

DIVIETI:

- a) Manufatti con sassi di fiume a vista.
- b) Manufatti colorati e non in relazione al contesto.
- c) Manufatti in materiale plastico.
- d) Qualsiasi forma di pubblicità.
- e) Sostituzione di manufatti storici.
- f) Materiali come i graniti, i marmi e le pietre lucidate.
- g) Marmi non in relazione al contesto e di cromie non compatibili rispetto l'ambiente ove collocato
- h) Fioriere cementate a terra.
- i) Forme e materiali che appesantiscono l'elemento d'arredo.
- j) Materiali riflettenti e a specchio.

## **3 - Illuminazione**

FORMA: La forma del punto luce e dei lampioni sarà la più semplice possibile e sempre in relazione al contesto

	<p>e alla pubblica illuminazione conforme al presente regolamento. Sono ammesse illuminazioni che abbiano una forma riconducibile alla lanterna veneziana o tipologie moderne ma che abbiano forme essenziali.</p> <p>COLORE: Strutture: si sceglierà un colore meno impattante per il contesto ammessi i bruniti, l'acciaio, canna di fucile, grigio, antracite e i colori del metallo tranne il colore oro.</p> <p>Luci: bianche solari o gialle.</p> <p>DIMENSIONE: Si sceglieranno le meno invasive possibili, considerando l'architettura e il paesaggio. Dimensione e forma di queste strutture dovranno relazionarsi e armonizzarsi con il contesto.</p> <p>MATERIALI: Qualsiasi materiale purché non sia causa di scoloriture (dovute al contatto con l'acqua) e di degrado per le superfici o pavimenti ove collocato.</p> <p>POSIZIONE: La posizione di questi corpi terranno conto della geometria esistente architettonica e urbana, e del fascio di luce creato sugli edifici e sul paesaggio durante le ore notturne, gli impianti saranno il più possibile mimetizzati e la collocazione non dovrà compromettere la corretta percezione dell'architettura e del contesto, questi corpi devono contribuire alla valorizzazione dei luoghi, ed essere in armonia con le caratteristiche architettoniche del costruito.</p> <p>DIVIETI:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Vietate le luci al neon dirette.</li> <li>b) Luci e colori diversi da quelle prescritti.</li> <li>c) Luci e colori fosforescenti.</li> <li>d) Materiali che causino scoloriture e degrado sulle superfici ove collocati.</li> <li>e) Più tipologie di illuminazione in uno stesso edificio.</li> <li>f) Vietata segnaletica stradale sui lampioni</li> <li>g) Vietata qualsiasi forma di pubblicità sui pali della luce.</li> <li>h) Sostituzione di corpi illuminanti storicizzati e storici, che vanno conservati e mantenuti.</li> </ol>
--	---

2. La facile amovibilità si concretizza allorché, indipendentemente dalla tipologia di struttura installata e dalla tecnica di ancoraggio (viti, bulloni, incastro, ecc), al termine del periodo di utilizzo temporaneo, le chiusure orizzontali e verticali devono essere rimosse e/o impacchettate entro 24 ore dalla scadenza, per un successivo integrale riutilizzo. All'interno dei manufatti facilmente amovibili non è consentita l'installazione di alcun impianto permanente di illuminazione e/o climatizzazione estiva o invernale.
3. I manufatti come definiti al comma 1 possono essere realizzati solo in quanto pertinenze di unità edilizie principali e sono soggette a Comunicazione di edilizia libera asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 bis, c.2, D.P.R. 380/01.
4. I Gazebi e le Tende a servizio di attività commerciali di pubblico esercizio di cui al comma 1 saranno soggetti a S.C.I.A. e l'installazione delle tamponature perimetrali sarà soggetta a specifica S.C.I.A. annuale, con i caratteri di stagionalità, temporaneità e facile amovibilità.
5. Le costruzioni che non rientrano nella definizione di Strutture precarie-temporanee di cui al comma 1, nonché le strutture "Verande / Giardino di inverno" sono equiparate a nuova costruzione e devono quindi rispettare i parametri di zona e le norme del presente Regolamento Edilizio; come tali sono soggette a permesso di costruire.
6. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni precarie-temporanee di qualsiasi tipo, ad uso di abitazione, anche saltuaria.
7. Non è ammessa la realizzazione / predisposizione di area per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes, campers e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.
8. Le strutture destinate ad uso perdurante nel tempo, anche se realizzate con strutture amovibili, sono soggette al rilascio di permesso di costruzione e quindi al rispetto delle Norme tecniche di attuazione e del Regolamento Edilizio. Esse riguardano:
  - a. chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, bibite, gelati, ecc.;
  - b. coperture amovibili di tipo pressostatico o prefabbricate per impianti sportivi, attività culturali, ecc.;
  - c. tendoni chiusi, costruzioni prefabbricate per attività commerciali o di pubblico esercizio, attività produttive, ecc.;
  - d. verande / giardini d'inverno
9. In deroga alle norme fin qui indicate le tende, a servizio di esercizi pubblici, a copertura di spazi destinati alla somministrazione di cibi e bevande e costituite da strutture leggere di facile amovibilità come definite al comma 1, sono assentite nel rispetto della compatibilità dell'intervento con la specificità delle singole zone nonché all'osservanza di particolari prescrizioni di carattere paesaggistico ed ambientale.
10. I permessi di costruzione di cui al summenzionato comma 8 potranno essere rilasciati a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto. Il rilascio dei permessi è subordinato alla presentazione di polizza fidejussoria, alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spesa e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento al termine del periodo di validità

del titolo abilitativo. Potrà essere chiesta l'osservanza di particolari prescrizioni o cautele in relazione al contesto ove viene richiesta l'installazione.

11. Le costruzioni trasferibili di cui al comma 8 lettera a) (chioschi e similari) possono essere permesse sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni devono comunque rispettare i seguenti criteri:
  - non sorgere in aree prossime ad incroci stradali;
  - non limitare la visibilità per la circolazione veicolare e non ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche;
  - non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili se in aderenza agli edifici esistenti;
  - la larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a m. 1,50;
  - dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00;
  - non siano in prossimità di monumenti ovvero limitare particolari visioni panoramiche;
  - superficie coperta massima, compresa gli sporti, non superiore di norma a mq. 30,00 e altezza massima totale non superiore a m. 3,00;
  - possono in casi particolari essere abbinare, nel limite di cui sopra;
  - nel caso di più richieste per l'installazione nella stessa località, devono essere collocate ad una distanza tra loro pari all'altezza massima.
  - Le installazioni di tendoni e similari di cui ai punti 4 lettere b) e c) e 5 sono consentite purché non provochino impedimenti per il normale andamento del traffico e potranno essere assentite qualora l'installazione non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.
12. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali telefoniche ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi. Gli stessi non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere ubicati anche sul confine di proprietà, fatti salvi i diritti di terzi.
13. Per gli interventi di cui al comma 12 dovrà essere data comunicazione scritta allo sportello unico per l'edilizia con indicate le opere previste.

Per la formazione dei titoli abilitativi di tutti gli interventi considerati si dovranno comunque ottenere, gli eventuali pareri e/o nulla-osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, idraulica, di sicurezza antincendi, impiantistica, mineraria, ecc.

Tutti gli interventi sopraccitati che non rispettano le misure o le caratteristiche costruttive di cui sopra verranno considerate opere in assenza di SCIA o di Permesso di Costruire e soggetti alla relativa disciplina.

#### **Art. 4 – Ambiti territoriali di particolare applicazione**

1. Trovano applicazione tutte le Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto attinenti all'urbanistica, all'edilizia, ai materiali da costruzione, alla salvaguardia e tutela dei beni culturali e del paesaggio, alla difesa dell'inquinamento delle acque e dell'aria, alla prevenzione incendi e alla protezione civile.
2. Si rimanda al P.I. e alle allegate schede urbanistiche.
3. In tutto il territorio comunale, gli interventi, anche edilizi, necessari ad assicurare l'ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all'emergenza sanitaria da COVID-19 sono comunque ammessi, secondo quanto previsto dall'art. 264 lettera f) del D.L. 34 del 19/05/2020 (csd. "Decreto Rilancio") e successiva conversione in L. n. 77/2020, nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico e di tutela dei beni culturali e del paesaggio.
4. Detti interventi, consistenti in opere contingenti e temporanee destinate ad essere rimosse con la fine dello stato di emergenza, sono realizzati, se diversi da quelli di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previa comunicazione all'amministrazione comunale di avvio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato e corredata da una dichiarazione del soggetto interessato che, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che si tratta di opere necessarie all'ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all'emergenza sanitaria da COVID-19.
5. Per tali interventi, non sono richiesti i permessi, le autorizzazioni o gli atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti, ad eccezione dei titoli abilitativi di cui alla parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio dei prescritti permessi, autorizzazioni o atti di assenso.
7. L'eventuale mantenimento delle opere edilizie realizzate, se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, è richiesto all'amministrazione comunale entro il 31 dicembre 2020 ed è assentito, previo accertamento di tale conformità, con esonero dal contributo di costruzione eventualmente previsto, mediante provvedimento espresso da adottare entro sessanta giorni dalla domanda.
8. Per l'acquisizione delle autorizzazioni e degli atti di assenso comunque denominati, ove prescritti, è indetta una conferenza di servizi semplificata ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

9. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata, ove ne sussistano i presupposti, ai sensi dell'articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

**Art. 5 – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia**

1. Nell'Allegato B della DGR 1896 del 22/11/2017 è riportata una ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

**Art. 6 – Definizioni degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono definiti all'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e sono applicabili a tutti i fabbricati fatti salvi gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale e le unità edilizie di valore culturale per i quali si applicherà la disciplina delle NTO del PI vigente.

## PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

---

### TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

##### Art. I.1.0: PROCEDIMENTO E MODULISTICA PER LA PRESENTAZIONE E PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. I titoli abilitativi per l'attività edilizia, il procedimento per la presentazione, per il rilascio, e per il controllo degli stessi sono definiti dal titolo II, articoli dal 6 al 23 ter del DPR 380/2001 e dall'allegato "A" al D.lgs. n. 222/2016.
2. La presentazione dei titoli abilitativi deve utilizzare la modulistica contenuta nel D.lgs. 222/16 – allegati A, B, C, D, E, dove è indicata la documentazione da allegare in base al tipo di intervento previsto.

##### Art. I.1.1: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti ai titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura, inoltre, i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica, ove attivata e secondo l'apposito regolamento.

##### Art. I.1.2: SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti all'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal regolamento di "Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".
3. Le pratiche edilizie indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica dal sito [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).

##### Art. I.1.3: 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. I.1.4: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica, ove attivata e secondo l'apposito regolamento. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. 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. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 90 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 60 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.
8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate annualmente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nel mese di settembre di ogni anno.
9. Nell'ambito dei S.I.C. / Z.P.S. e in prossimità degli stessi, gli interventi di trasformazione del territorio sono subordinati alla presentazione della V.Inc.A. ai sensi della DGRV 1400/2017 o dichiarazione di NON necessità (di cui all'Allegato "E") in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato "A", paragrafo 2.2 della D.G.R. indicando la fattispecie di esclusione. Nella sola ipotesi di cui al punto 23, oltre alla dichiarazione di cui all'allegato E, deve essere presentata, pena improcedibilità e conseguente archiviazione dell'istanza, una "relazione tecnica" finalizzata ad attestare, con ragionevole certezza, che il piano, il progetto, l'intervento proposto non possa arrecare effetti pregiudizievoli per l'integrità dei siti Natura 2000 considerati.

#### **Ai fini della presentazione degli elaborati tecnici:**

1. Gli elaborati grafici devono essere datati, depositati e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento, l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma digitale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di immobili o aree ricadenti in zone vincolate ( ai sensi del D.lgs. n. 42/2004) o soggette a specifiche tutele paesistico-ambientali, dovrà essere fornita la documentazione necessaria al rilascio dello specifico assenso.
2. Devono essere sempre inclusi:
  - a. planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare l'ubicazione dell'intervento;
  - b. estratto del P.I. e degli eventuali Piani urbanistici attuativi con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - c. relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione di P.I. in assenza di certificato;
  - d. copia del certificato di destinazione urbanistica o della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non sia stato rilasciato;
  - e. copia del parere preventivo qualora richiesto e rilasciato;
  - f. documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà.
3. Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Responsabile potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale e rappresentazioni diverse, oppure una sola parte degli elaborati, o richiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salve le indicazioni di cui alla Legge n. 46/1990.
4. **Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:**
  - a. planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione del lotto con i limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto, di tutti i fabbricati circostanti con le relative altezze, distacchi ed orientamento delle falde del tetto, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, le strade limitrofe al lotto e le alberature esistenti, nonché l'individuazione delle servitù e vincoli di qualsiasi genere e l'indicazione delle reti dei servizi esistenti.
  - b. Per gli interventi sugli immobili esistenti: rilievo quotato con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti.
  - c. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area o dell'immobile su cui si intende intervenire ed al relativo contesto (con didascalie e planimetria indicante i punti di ripresa);
  - d. planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le pavimentazioni, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, la sistemazione del verde esistenti;

- e. le piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Nella pianta della copertura vanno indicati materiali, pendenze, grondaie, camini, lucernari, volumi tecnici, ecc.;
- f. prospetti completi dell'opera in scala 1:100; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- g. non meno di due sezioni dell'opera in scala 1:100, ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi esterni ed il terreno circostante, nonché l'indicazione della quota di riferimento per le altezze;
- h. quando ritenuto necessario uno o più particolari dei prospetti principali dell'edificio, esteso a tutta l'altezza del medesimo, in scala 1:20, con l'indicazione di materiali e dei colori;
- i. per gli interventi sugli immobili esistenti: piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (giallo), le parti di nuova costruzione (rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- j. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (telerscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento dell'aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, condizionatori, ecc..) con l'indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
  - schema planivolumetrico con i dati metrici completi del progetto (sup. fondiaria, coperta, volume, altezza del fabbricato, area destinata a parcheggio, densità edilizie ed indici, nonché dati catastali);
- k. relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione di P.I. in assenza di certificato, come definito al punto c) comma 2. Nella relazione devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità nel rispetto dei requisiti secondo quanto previsto dalle norme di legge e regolamenti. Inoltre, ai professionisti per le rispettive competenze è richiesto di asseverare che il progetto edilizio dai medesimi sottoscritto è conforme alla normativa vigente e le scelte tecniche e tecnologiche assicurano il raggiungimento ed il rispetto dei requisiti contenuti dal presente R.E.
- l. Devono inoltre essere allegati:
- Progetti redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge n. 46/1990 e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che precisi che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2 del D.P.R. 06.12.1991 n. 447.
  - Dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13/1989 e relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati richiesti sia dalla legge che dai relativi decreti di attuazione.
  - Modulo debitamente compilato per il calcolo del contributo di costruzione, nonché scheda ISTAT debitamente compilata e sottoscritto digitalmente sul sito internet dedicato.
  - Documentazione per la prevenzione incendi, ai sensi della normativa vigente in materia.
  - Documentazione inerente agli aspetti ambientali degli interventi, ai sensi della normativa vigente in materia.
- Per gli interventi ricadenti in zona agricola è necessaria tutta la documentazione di cui la L.R. 11/2004.
5. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:
- a. I medesimi di cui al precedente comma.
- b. Qualora gli interventi riguardino edifici soggetti ai vincoli di cui al D.lgs. n. 42/2004 o comunque assoggettati a tutela dal P.I. dovranno essere prodotti:
- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve tassativamente comprendere tutte le piante, prospetti, sezioni, non inferiori a scala 1:100 (1:50 per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004) anche dei piani non abitabili, le coperture ed i volumi tecnici nonché tutti i materiali relativi alle tecnologie costruttive (solai lignei, murature in pietrame, ecc..) ed alle finiture (pavimentazione, intonaci, infissi, ecc.);
  - indicazione di tutti gli elementi di interesse storico, artistico interni ed esterni all'immobile, nonché le componenti di tipo naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
  - documentazione fotografica specifica;
  - grafici di intervento a scala 1:50 per gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004;
  - grafici di dettaglio negli altri casi;
  - tutto quanto necessario per definire la congruità, nonché specifiche richieste relative alla normativa di P.I. ed alle disposizioni del presente R.E.;

La relazione dovrà inoltre contenere:

- Dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro;
- Nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento.

6. Per le opere di urbanizzazione:

- a. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti
  - impianti tecnologici e pubblici servizi (fognature, acquedotti, ecc..) con relative servitù
  - viabilità e toponomastica;
- b. planimetria in scala 1:500 indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché per la sosta e parcheggio);
- c. sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d. progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi (acquedotto, gasdotto, fognatura, impianti di depurazione, energia elettrica, rete telefonica);
- e. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f. particolari costruttivi;
- g. computo metrico e capitolato speciale.

7. Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:

- a. stralcio del P.I.;
- b. planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c. planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche ed altimetriche, riferite ai capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d. sezione quotata in scala 1:100, dell'eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- e. sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20;
- f. indicazione dei materiali impiegati;
- g. relazione tecnica illustrativa dell'intervento e la rispondenza con le previsioni normative e disposizioni di regolamento, nonché documentazione della compatibilità ambientale dell'intervento.
- h. Dovrà inoltre allegarsi:
  - documentazione fotografica
  - documentazione catastale.

8. Per il collocamento, modificazione o rimozione di altri manufatti:

- a. planimetria, prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;
- b. indicazioni dei materiali e cromatismi
- c. relazione  
Relazione tecnica illustrativa dell'intervento e della rispondenza con le previsioni normative e disposizioni di regolamento, nonché documentazione della compatibilità ambientale dell'intervento. Dovrà inoltre allegarsi adeguata documentazione fotografica.

9. Per le demolizioni:

- a. planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione di tutte le eventuali preesistenze;
- b. rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- c. adeguata documentazione fotografica dei prospetti.

10. Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di alberature o zone boscate, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali

- a. stralcio del P.I.;
- b. planimetria alle scale 1:500, 1:1000, 1:2000, quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da e dei manufatti da costruire; c) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- c. relazione tecnica illustrativa dell'intervento e la rispondenza con le previsioni normative e disposizioni di regolamento, nonché documentazione della compatibilità ambientale dell'intervento e documentazione catastale;
- d. adeguata documentazione fotografica dell'area.

11. Per le mostre ed i depositi all'aperto:

- a. stralcio del P.I.;
- b. planimetria dell'area alla scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità;
- c. relazione tecnica illustrativa, nonché documentazione della compatibilità ambientale dell'intervento.

12. Per le varianti in corso d'opera:

- a. copia del progetto approvato con le modifiche richieste evidenziate con opportune rappresentazioni;

- b. il progetto di variante dovrà essere redatto mediante la documentazione richiesta per i nuovi interventi, in particolare dovrà risultare sufficientemente documentato il risultato finale dell'opera.
13. Per gli insediamenti produttivi:
    - a. gli elaborati relativi a tali interventi vanno integrati con le specifiche schede informative previste dalle disposizioni regionali.
  14. Per le opere interne soggette a comunicazione:
    - a. relazione tecnica illustrativa;
    - b. documentazione fotografica.
  15. Per gli strumenti urbanistici attuativi:
    - a. per gli strumenti urbanistici attuativi devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge, nonché eventuali specifiche richieste contenute nella normativa di P.I.
  16. Per gli edifici compresi all'interno delle unità edilizie di valore culturale
    - a. Il progetto deve essere esteso a tutti gli immobili compresi nell'Unità Edilizia e deve essere redatto con diretto riferimento ai rilievi e dalla documentazione valutativa di cui al successivo comma che evidenzia i valori presenti nell'Unità Edilizia, la compatibilità delle soluzioni proposte e, con apposita grafia comparativa, le operazioni tecniche previste.
    - b. Il progetto di sistemazione delle aree scoperte deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo e deve essere redatto sulla base del rilievo dello stato di fatto dei luoghi, degli elementi architettonici e botanici.
    - c. Il progetto delle sistemazioni a verde dovrà specificare le specie per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le coliche erbacee, con l'indicazione di quelli di cui si prevede l'eventuale eliminazione/sostituzione.
  17. Documentazione Integrativa al progetto da presentare per il rilascio del titolo abilitativo  
 La documentazione prevista dal presente Regolamento Edilizio per l'ottenimento dei titoli abilitativi per interventi oltre agli "interventi base sugli edifici" deve essere integrata, in ragione degli interventi previsti, dai seguenti elaborati:
    - a. Rilievo planialtimetrico quotato in scala 1:500 dell'ambito dell'Unità Edilizia e della fascia circostante di almeno dieci metri, della strada e/o dello spazio pubblico di affaccio con l'individuazione degli utilizzi in atto, degli accessi, delle alberature presenti (con specificazione delle specie), delle sistemazioni a verde e delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare il contesto; trasposizione sul rilievo dell'ambito dell'Unità Edilizia con valutazione dei valori presenti anche negli eventuali edifici non classificati e negli elementi caratterizzanti gli spazi scoperti; devono essere evidenziate le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi.
    - b. Rilievo degli edifici in scala 1:100, con la rappresentazione delle piante di tutti i piani e delle coperture, di almeno una sezione longitudinale ed una trasversale e dei prospetti, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle condizioni di conservazione, statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione; devono essere precisati i valori presenti, nonché le parti e gli elementi incoerenti e/o in contrasto con gli stessi evidenziando le problematiche che il progetto intende affrontare.
    - c. Calcolo volume derivante da interventi di riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui da riordinare.
    - d. Documentazione storica, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, portata a supporto delle valutazioni riportate sui rilievi, delle scelte progettuali, degli interventi proposti e delle modalità di intervento.

#### **Art. I.1.5: CONTROLLI A CAMPIONE**

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
  - a. all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
  - b. alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
  - c. alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
  - d. alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
4. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.

#### **Art. I.1.6: COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) può essere istituita con deliberazione di Consiglio Comunale 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.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella DGRV n. 2037/2015.

**Art. I.I.7: COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

1. La Commissione Edilizia (CE) può essere istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001; il regolamento stabilisce le modalità di funzionamento e le competenze.

**Art. I.I.8: COMMISSIONE "TERRITORIO" (O ALTRIMENTI DEFINITA)**

1. La Commissione "Territorio", può essere istituita con Deliberazione di Consiglio Comunale, esamina pratiche inerenti all'Urbanistica, l'Edilizia Pubblica e Privata e SUAP la cui definizione è subordinata ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

## CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Art. I.II.1: 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 L. 241/90

### Art. I.II.2: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. 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. I.II.3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
5. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### Art. I.II.4: 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.
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.
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 necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.

### Art. I.II.5: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

### Art. I.II.6: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1. Gli art. 16, 17, 18 e 19 del DPR 380/2001, individuano i casi in cui è prevista la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Si richiamano le disposizioni consiliari vigenti relative alle determinazioni degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

### Art. I.II.7: PARERI PREVENTIVI

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), 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 ed i documenti d'identità.

3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata 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 e 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 30 giorni dalla richiesta, fatte salve le eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in nessun modo vincolante pareri o atti successivi.

#### **Art. I.II.8: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e la responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'aveente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'aveente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. III.V.5.

#### **Art. I.II.9: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

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

#### **Art. I.II.10: 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 forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

#### **Art. I.II.11: CONCORSI DI URBANISTICA E 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 DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Art. II.1.1: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire, 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 del Comune.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. 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 e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. 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.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari 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. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti 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. 62 IV.6 del presente Regolamento.

#### Art II.1.2: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA deve comunicare/trasmettere al Comune:
  - a. la data di inizio lavori;
  - b. la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
  - c. la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
  - d. la documentazione prevista dal D.P.R. n. 1201/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
  - e. la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
  - f. copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

#### Art. II.1.3: COMUNICAZIONE DI FINE DEI 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 del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune e comunque ai sensi del D.P.R. 380/01.

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. IV.6 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.
7. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica firmata.

#### **Art. II.I.4: 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. 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. .

#### **Art. II.I.5: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

1. 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.

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

### Art. II.II.1: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
3. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze - Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti edili, Periti agrari o Dottori in agraria, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi, o Albi Professionali.
4. Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi delle società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori o per opera diretta o per negligenza o omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

### Art. II.II.2: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Il progetto presentato deve essere corredato da una planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e un numero congruo di capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento.
2. L'intestatario del titolo abilitativo 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 la determinazione dei punti fissi.
3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con la parte privata, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
4. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. IV.6 del presente Regolamento.

### Art. II.II.3: CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi, secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente, compatibilmente con le norme di sicurezza.
3. 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. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di m 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;
  - denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - 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;
  - 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.

#### **Art. II.II.4: CARTELLI DI CANTIERE**

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello delle dimensioni minime di cm 50 x 70, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
  - proprietario o avente titolo dell'intervento;
  - numero e data del titolo abilitativo;
  - descrizione del tipo di intervento;
  - generalità del progettista;
  - generalità del progettista dei cementi armati;
  - generalità del direttore dei lavori;
  - generalità del collaudatore;
  - generalità dell'esecutore dei lavori;
  - estremi della denuncia ex lege 1086/71;
  - generalità installatore e progettista degli impianti, ai sensi del comma 4°, del DPR 447/1991
  - responsabili e coordinatori della sicurezza ex D.lgs. 528/99.

#### **Art. II.II.5: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.
8. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
9. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
10. Rimane fermo l'obbligo del rispetto delle relative disposizioni in materia di ambiente.

#### **Art. II.II.6: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, si richiamano gli artt. 34 e 34 bis in tema di parziale difformità e tolleranze.
2. Sono fatte salve le disposizioni in materia di procedimenti afferenti ai beni culturali e paesaggistici, nonché le norme o i regolamenti sovraordinati.

#### **Art. II.II.7: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone

o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

2. Tutte le strutture 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. II.11.8: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.lgs. 42/2004ss.mm.ii.
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

**Art. II.11.9: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.
4. Si richiama l'art.20 e seguenti del codice della strada (e relativo Regolamento di Attuazione).

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

### CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### Art. III.1.1: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

##### III.1.1.1 Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a. Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
  - b. Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;
  - c. Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal Dlgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

##### III.1.1.2 Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
  - a. L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma III.1.1.1, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori di cui al precedente comma III.1.1.2, lett. b) e c), l'altezza è riducibile a m 2,40.
  - b. In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 100,00.
  - c. Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
  - d. Sono esclusi: irregolarità e punti singolari, arredi fissi che non costituiscano soppalchi, infissi interni o controsoffitti.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
3. In caso di interventi su edifici esistenti legittimati come locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, fatto salvo il rispetto del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
4. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, con altezze inferiori a quelle di cui ai commi precedenti, è disciplinato dalla Legge Regionale 23 dicembre 2019, n.51 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi".
5. Fatti salvi gli edifici tutelati con grado di protezione, nel caso di interventi su edifici esistenti in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti o migliorative. Qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti per i nuovi locali.
6. La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:
  - a. la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso;
  - b. nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile sottostante e soprastante dovrà essere maggiore di m. 2,20;
  - c. nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima del soppalco dovrà essere do almeno m. 1,80;
  - d. lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante;
2. Ai sensi della Circolare Regionale n.13 del 01/07/1997, sono dimensionate in relazione alle specifiche attività lavorative da svolgere, ma non devono essere inferiori a:
  - a. m. 2,70 per gli spazi principali destinati ad ufficio o ad aziende commerciali (D.lgs. n. 242/1996) e per gli spazi per attività secondaria assimilabile a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone ecc.;
  - b. m. 3,00 per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti;
  - c. m. 2,40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone e spogliatoi, ecc.

### III.1.1.3 Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - a. Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
  - b. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitti appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.
  - c. Nel caso di interventi di su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, previa acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico comunale.
  - d. Nel caso di interventi su edifici esistenti, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti o migliorativi. Qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti per i nuovi locali.
2. Gli spazi per attività principale di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro (con un minimo di mq. 14; la superficie degli spazi adibiti ad ufficio non deve essere inferiore a mq. 9). I Servizi igienici, in particolare dovranno avere superficie utile pari ad almeno mq. 1,2.

### III.1.1.4 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a. Stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
  - b. Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
  - c. Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,50 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00;
3. È ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (mq 14) e purché sia rispettato il requisito di cui III.1.1.5.
4. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.
5. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
6. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.
7. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
8. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico - architettonico, sono consentite misure inferiori previa acquisizione del parere Ufficio Tecnico comunale.
9. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019, come previsto dalla L.R. 51/2019 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
10. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
11. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

### III.1.1.5 Ventilazione ed areazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante viene computata in base ai serramenti fissi e/o apribili, la superficie e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1° luglio 1997.
4. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.

5. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un adeguato coefficiente di ricambio aria un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
6. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
7. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

#### **III.1.1.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le scale comuni 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 di 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 m 0,90.
6. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 ma con un minimo di m 1,00.
9. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.
10. Non sono ammesse le scale esterne, fatte salve quelle aventi funzione di sicurezza (prevenzione incendi ecc.).
11. Le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente dalle cadute, oltre a essere munite di corrimano posto ad un'altezza di m. 1,00.
12. I parapetti e il corrimano, alla quota del bordo superiore, e le pareti degli spazi alla quota di m.1,20 dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali (D.M. 16/01/1996); i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme.
13. I parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a m. 1,00.
14. I parapetti e le pareti non devono essere scalabili.
15. I parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di m. 0,10 di diametro.
16. I parapetti e le pareti, realizzati in vetro e installati ad altezza inferiore a m. 1,00 dal piano interno di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto indicato dalle norme vigenti (D.M. 16/01/1996).

#### **III.1.1.7 Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente Art. III.1.1.1 comma 3., lett. b) e c), 2.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.
3. Rimane inoltre comunque fermo l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di problematiche idrauliche.

#### **III.1.1.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Per i sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019, n.51 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi".
2. Si definisce come sottotetto, ai fini della L.R. 51/2019, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
3. In tutte le zone ed aree, fatte salve le disposizioni di tutela della parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004, il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019 e fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a. l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5%;
  - b. il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un 1/16;
  - c. i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
  - d. il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.
4. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.
  5. Il Consiglio Comunale può disporre con propria delibera l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della legge di cui al comma precedente, applicare una maggiorazione nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare preferibilmente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell'articolo 3 della L.R. 51/2019.
  6. Gli interventi previsti dal comma 5 sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'articolo 16 del medesimo decreto, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.
  7. Gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto dal precedente comma 5.
  8. Nel caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi dovrà essere prodotta:
    - a. dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto;
    - b. elaborato planivolumetrico, corredato di calcoli e grafici, atto a dimostrare il rispetto dell'altezza utile ponderata;
    - c. dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali.
  9. Sono fatte salve tutte le altre normative urbanistico-edilizie, con particolare riferimento alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.
  10. I sottotetti adibiti ad abitazione, realizzati dopo il 6 aprile 2019 o delle nuove costruzioni, devono essere opportunamente isolati termicamente; i locali di abitazione devono avere un'altezza utile ponderata di m. 2,70, con un minimo di m. 1, 60, i locali integrativi devono avere un'altezza utile ponderata non inferiore a m. 2,40 con un minimo di m. 1, 60.

**Art. III.I.2: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO**

#### III.I.2.1 Linee generali

1. 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.
2. Trovano inoltre applicazione le norme del Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione ambientale allegato al Piano degli Interventi redatto ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 11/2004.

**Art. III.I.3: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - mutamento di destinazione d'uso
 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 presente articolo;
  - con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- i parametri di cui agli Art. III.1.1.2, III.1.1.3 e III.1.1.4 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.
2. Si rinvia alla disciplina delle NTO e ai contenuti del P.Q.A.M.A. del PI vigente.
  3. 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, socioassistenziali, ricettive, ecc.).

**Art. III.1.4: 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. Per tutti gli edifici oggetto di un intervento "volontario" di miglioramento della qualità, totale o per singole voci, potrà essere prevista un'incentivazione sulla base di criteri da definire con apposito regolamento comunale o dal PQAMA del PI vigente.

**Art. III.1.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
  - a. Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione. Il radon è, infatti, considerato l'inquinante radioattivo indoor più pericoloso e, a livello mondiale, si stima che sia responsabile di quasi il 50% dell'esposizione media individuale della popolazione alle sorgenti naturali di radiazione.
  - b. Per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione è possibile evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti. È possibile anche intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ...). Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.
2. Possono considerarsi contromisure idonee:
  - a. tipologia della fondazione a platea (evitando ogni relazione tra suolo ed ambienti interni: es. uscite di condotte ecc.... laterali);
  - b. evitare interrati privi di pavimentazioni ed opportunamente isolati;
  - c. evitare collegamenti aperti tra spazi interrati e collegamenti verticali
  - d. prevedere sotto il basamento impermeabile, uno strato permeabile con collegamento esterno, mediante condotto di scarico o di eventuale aspirazione;
  - e. prevedere condotte e camini che evitino il trasferimento del radon negli ambienti indoor;
  - f. prevedere areazione con modalità tali da evitare depressione nelle parti basse dell'edificio;
  - g. prevedere una presa d'aria esterna per impianti di riscaldamento a fiamma,

**Art. III.1.6: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

1. La dotazione di servizi igienici negli edifici è fissata dalle specifiche normative nazionali e regionali tra cui:
  - Decreto ministeriale del 5 luglio 1975, intitolato "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"
  - Luoghi di lavoro DGR 1887/97 e Circolare Regione Veneto 01/07/1997;
  - D.M. 18/12/1975 per gli edifici scolastici.
2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) Pavimenti e pareti perimetrali di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) Avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
3. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) Negli edifici residenziali che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 2,00.
  - b) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela con grado di protezione.
4. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.lgs. 81/2011.

**Art. III.I.7: 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. 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. III.I.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 10 Settembre 2019 n. 38 "Norme sulla prevenzione e cura del disturbo de gioco d'azzardo patologico" ed alla Regolamentazione Comunale.

**Art. III.I.9: LIVELLI MINIMI QUALITATIVI E QUANTITATIVI DA RISPETTARE NEGLI IMPIANTI SPORTIVI**

1. I livelli minimi qualitativi e quantitativi da rispettare negli impianti sportivi sono quelli definiti dalle norme per l'impiantistica sportiva approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008.

## CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI RIUSO PUBBLICO

### Art. III.II.1: STRADE

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi enunciati dal PQAMA e dai regolamenti e/o piani comunali di settore (es. piano della mobilità, ecc.).
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante dagli 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 e ss.mm.ii.
3. Nel caso di interventi urbanistici e edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.
4. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
  - a. l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
  - b. il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc....
5. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
6. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
7. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
8. I progetti attinenti alla realizzazione di nuove opere di cui al presente articolo o alla modifica di quelle esistenti, dovranno essere preventivamente valutati dalla Polizia Locale e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### Art. III.II.2: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.
2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
5. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere minore di m 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,80.

### Art. III.II.3: 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 sul suolo urbano 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. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore.

6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii.
7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclo piste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
11. Si richiamano le norme del PI vigente relative ai percorsi ciclabili.

#### **Art. III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze 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.  
Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.  
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.  
Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.  
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.  
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.
2. Gli interventi relativi agli impianti sportivi devono prevedere aree a parcheggio nelle misure previste dalle Norme CONI approvate con relativa delibera del Consiglio Nazionale 1379/2008.
3. Si richiamano le norme del PI vigente relative alla dotazione di parcheggi pertinenziali e ai criteri di progettazione dei P.U.A.

#### **Art. III.II.5: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la 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 sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto 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...
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 si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, 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.
7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata 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.
8. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

#### Art. III.II.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..
6. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
7. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
8. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
9. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente rivoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e le scale dovranno presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
10. I progetti attinenti alla realizzazione di nuove opere di cui al presente articolo o alla modifica di quelle esistenti, dovranno essere preventivamente valutati dalla Polizia Locale e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### Art. III.II.7: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati. Per i passi carrai deve essere prevista una piazzola di profondità almeno di m 5,00 misurati dal ciglio stradale al cancello carrabile, in modo da consentire la sosta di un veicolo. Per motivate esigenze di spazio, in alternativa alla piazzola di sosta, il cancello dovrà essere provvisto di apertura motorizzata.
2. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20% nel caso di rampe rettilinee, ridotta al 15% nel caso di curve. Tutte le rampe devono terminare almeno m 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico.  
Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata 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. È facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.
4. Il numero di accessi carrai sulla pubblica via non deve superare il numero delle unità abitative all'interno del lotto di pertinenza. Per i fabbricati pluriunità ed a schiera devono essere attuate soluzioni progettuali per limitare il numero degli accessi stessi.
5. Gli edifici in zona "E" non potranno avere più di un accesso carraio sulla pubblica via privilegiando l'utilizzo dell'accesso esistente al fondo.

#### Art. III.II.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.

2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,00.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.
4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
5. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a 15,00 m.
8. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc.
9. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
10. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
  - a. è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
  - b. è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
11. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
12. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
13. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.

#### Art. III.II.9: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.
3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b. segnaletica stradale e turistica;
  - c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e. quadri per affissioni e simili.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nascondarli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

#### Art. III.II.10: RECINZIONI

1. Fatto salvo quanto previsto nelle norme del P.I., le recinzioni devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - a. le nuove recinzioni devono sempre rispettare la tipologia edilizia locale e realizzate con materiali tradizionali devono inoltre integrarsi al contesto di zona in cui devono inserirsi rispettando tipologie e materiali specifici;
  - b. i cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere integrate al sistema perimetrale senza costituire elemento di impatto visivo;
  - c. entro i limiti delle zone residenziali, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati ecc., e non superare l'altezza di m. 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni;
  - d. entro i limiti delle zone produttive devono costituire elemento di integrazione ed eventualmente di mitigazione con l'ambiente esterno, pur rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda. Le recinzioni devono pertanto essere di norma occultate da siepi. È consentita l'altezza massima di ml. 2,00.
  - e. entro i limiti ed a confine con le zone agricole (ad eccezione degli edifici tutelati con grado di protezione), le recinzioni con parti in muratura possono essere realizzate solo lungo le strade pubbliche o di uso pubblico. Negli altri casi, ove consentito, le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture leggere, prive di opere fuori terra con altezza massima di ml. 1,50 rispetto al piano di campagna. Di norma tutti gli elementi di recinzione dovranno essere occultati da siepi costituite da specie autoctone lasciate a sviluppo naturale.
2. La recinzione dovrà limitarsi alla sola area pertinenziale e/o cortilizia degli edifici.
3. È vietata la recinzione di aree inedificate se non interessate da particolari colture.
4. Fatta esclusione per le strade classificate dal Nuovo Codice della Strada di tipo "A" e "D", all'interno dei centri abitati non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione (art. 28, cc.4 e 5, D.P.R.495/92 e succ. mm.) (oss.65, punto 8)
5. Per le strade classificate dal Nuovo Codice della Strada di tipo "F" fuori dei centri abitati ma all'interno delle zone edificabili, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale; non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione (art. 26, c.5, D.P.R.495/92 e succ.mm.). Per le rimanenti strade si richiama l'art. 26, c. 4, D.P.R. 495/92 e succ. mm.).
6. È facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il Responsabile del Servizio vietare le recinzioni imponendo soluzioni specifiche nonché unitarie.
7. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via, allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
8. Sono vietati pensiline e corpi aggettanti di copertura degli accessi pedonali e carrai.
9. Non sono ammesse recinzioni, cancellate o portoni realizzate con materiali e teli plastici, elementi in cls prefabbricati, cemento armato a vista, mattoni del tipo "trafilato" con caratteristiche industriali, mattoni da rivestimento (paramani), alluminio ecc., e/o con rapporti dimensionali non coerenti con la tradizione rurale locale.
10. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.
11. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
12. In deroga alle previsioni del Piano Ambientale e in recepimento del parere della Commissione Tecnica n. 3 del 25.01.2017, per le aziende agricole regolarmente iscritte nei pubblici registri o per i produttori agricoli per cui siano stati segnalati, riscontrati e certificati danni causati dai cinghiali o ricadenti in aree nelle quali il Parco stesso, mediante documentati censimenti, ne abbia riscontrato forte presenza, potranno richiedere la recinzione delle sole aree sottoposte a coltivazione secondo le procedure previste per l'autorizzazione paesaggistica e ambientale. La realizzazione di dette recinzioni è consentita anche mediante l'utilizzo di tipologie costruttive differenti da quelle previste dal Piano Ambientale purché ritenute compatibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

#### Art. III.II.11: NUMERI CIVICI

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.

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

### Art. III.III.1: AREE VERDI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. 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. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi si rinvia al Regolamento Comunale del verde.
5. Rimangono esclusi dal campo di applicazione del Regolamento Comunale del verde urbano le aree e gli interventi di seguito elencati:
  - a. gli interventi sulle alberature che rappresentano ostacolo o impedimento al mantenimento in sicurezza delle infrastrutture di pubblica utilità, inclusi quelli riconducibili al quadro prescrittivo del Codice della Strada (D.lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.);
  - b. le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali), relative alle aree protette e alle aree militari;
  - c. gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto o a fine ciclo nell'ambito dell'esercizio dell'attività agricola e forestale (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi cedui, pioppeti, vivai, ecc.);
  - d. gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica delle reti di scolo, di regimazione delle acque e di irrigazione, fossi, canali, comprese le fasce fluviali (ripe e sponde direttamente interessate dal deflusso delle acque).

### Art. III.III.2: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, 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.

### Art. III.III.3: ORTI URBANI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi con le modalità e tempistiche individuate da specifiche linee guida.

### Art. III.III.4: 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 la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. L'individuazione degli ambiti 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.

### Art. III.III.5: 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. A tutela dei percorsi storico-ambientali strutturanti la morfologia del territorio comunale, nonché quali elementi essenziali ad una appropriata gestione del territorio, in particolare delle zone boschive e di maggior interesse naturalistico, ed alla fruizione turistica delle medesime, in armonia con gli art.27 e 28 del P.A., si individuano i tracciati corrispondenti ai percorsi definiti come sentieri in apposita cartografia.
3. A fronte di documentate necessità che non risultino in conflitto con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Ambientale e che non incidano significativamente sulle possibilità di fruizione dei sentieri, il comune può consentire, previo parere dell'Ente Parco, la parziale rettifica dei tracciati indicati in cartografia. Inoltre il comune può concedere, a fronte di documentate necessità legate alla tutela della sicurezza

- e/o della privacy e previo parere dell'Ente Parco, la possibilità di realizzare recinzioni e/o cancellate purché di tipologia e materiali adeguati (con esclusione di parti in muratura, c.a., grigliati metallici, materiali plastici) e purché sia comunque assicurata, con apposita convenzione, atto d'obbligo o regolamento comunale, la possibilità di fruizione del sentiero secondo modalità, orari e periodi definiti.
4. È vietato alterare sopprimere e modificare il tracciato del reticolo relativo ai sentieri di cui al comma precedente, nonché generare ostruzioni, sbarramenti, ecc. che costituiscano soluzioni di continuità di alcun tipo.
  5. È pertanto fatto obbligo la relativa conservazione e manutenzione. Interventi diversi, consentiti dall'Ente Parco, pur nel rispetto delle finalità generali, saranno possibili solo previo accordo, con specifica convenzione, tra l'Amministrazione pubblica ed i proprietari.
  6. L'obiettivo di tutela e valorizzazione dei percorsi storico-ambientali strutturanti la morfologia del territorio comunale diventa fondamentale per una appropriata gestione del territorio, in particolare delle zone boschive e di maggior interesse naturalistico e storico, insieme alla fruizione turistica delle medesime, recependo le indicazioni contenute negli artt. 27 e 28 del Piano Ambientale e coerentemente con gli obiettivi del P.A.T.
  7. Ai sensi dell'art. 37 PAT, il Comune, di concerto con l'attività dell'Ente Parco e del Servizio Forestale Regionale, precisa i percorsi della rete sentieristica integrandola all'intero sistema della mobilità lenta, migliorando l'accessibilità e la continuità di una rete che garantisca forme diversificate di fruizione e l'uso complementare delle risorse, orientata ad una miglior distribuzione dei flussi turistici, predisponendo aree attrezzate per l'accesso e per la fruizione del Parco, dotate di parcheggi scambiatori, centri informativi, fermate dei trasporti pubblici.
  8. Ai sensi dell'art. 37 PAT, la realizzazione dei sentieri collinari dovrà avvenire secondo i contenuti degli artt. 27 e 28 del P.A. Il "Progetto Percorsi" dell'Ente Parco specifica le azioni e gli interventi concernenti l'accessibilità e la percorribilità del Parco, per attuare le strategie di organizzazione della fruizione delineate all'art. 28 del P.A., tenendo conto dei più ampi circuiti di fruizione del contesto territoriale, individuando i soggetti coinvolti e le risorse attivabili, nonché le più opportune forme di cooperazione.

#### **Art. III.III.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
  - a. lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
  - b. il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili.
2. La tutela del suolo trova altresì riferimento nel vigente Regolamento Comunale di polizia urbana e nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli, nel Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani e nel Regolamento Comunale sull'uso dei prodotti fitosanitari nelle aree frequentate dalla popolazione o da gruppi vulnerabili.
3. Le proprietà interessate da frane o altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elemento di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere, il progetto delle quali, subordinato all'autorizzazione dell'Ente Parco, dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.
4. Si intende richiamata la disciplina del P.I. vigente in materia di tutela idraulica e le relative VCI allegate al P.A.T. e al P.I.

## CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Art. III.IV.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.

### Art. III.IV.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Ogni nuovo insediamento, o ristrutturazione che comporti la modifica degli scarichi e nei nuovi PUA tutti gli scarichi dovranno essere progettati nel rispetto del "Piano tutela delle acque" di cui alla D.C.R. n. 107/2009 e s.m.i. .

#### Allacciamenti

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo separato per acque usate e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle norme e/o regolamenti dell'Ente Gestore, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

#### Fognature residenziali

Va prevista, in generale, una canalizzazione separata per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario: l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia.

In assenza di una rete di fognatura idonea, o nel caso di distanza superiore a quella prevista per l'obbligo di allacciamento, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni di cui al D.lgs. 152/06 e s.m.i. e al Piano di Tutela delle Acque Regionale.

Il Responsabile del Servizio competente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

#### Prescrizioni particolari

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e possibilmente collegati alla rete delle acque piovane esistente.

2. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.

### Art. III.IV.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI E ASSIMILATI

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore e/o del Comune.
2. Negli ambiti con tipologia condominiale, nel caso di ogni nuova costruzione e ampliamenti significativi, il progetto edilizio dovrà prevedere apposita area debitamente protetta o recintata e occultata da idonea mascheratura o siepe, in sede privata e direttamente accessibile dal suolo pubblico, nella quale andranno collocati i contenitori per il servizio di raccolta differenziata (dimensioni e tipologie da adeguare al tipo di servizio).

### Art. III.IV.4: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti degli Enti Gestori.

### Art. III.IV.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti degli Enti Gestori.
2. I contenitori di gas (bombole, etc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni. Nel caso di impianti esterni di notevoli dimensioni, deve essere messa a dimora un'adeguata barriera vegetazionale arborea od arbustiva, pur nel rispetto delle norme antincendio.

#### **Art. III.IV.6: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

3. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:
- a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:
    - almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
    - infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;
  - b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:
    - il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
    - il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
  - c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
  - d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
  - e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:
    - il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
    - il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
  - f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:
    - l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;
    - con riguardo esclusivo alle lettere a) e d) , siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;
    - le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;
    - il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;
    - l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

#### **Art. III.IV.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.

#### **Art. III.IV.8: TELECOMUNICAZIONI**

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.

## CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### Art. III.V.1: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I rivestimenti dei prospetti verso vie o piazze, ivi compresi i contorni di fori di porte e finestre, le cornici e le decorazioni, devono essere esteticamente decorose e solidamente poste in opera.
4. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
5. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
6. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
7. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
8. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

### Art. III.V.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. È fatto divieto apporre cartelli ed altri mezzi pubblicitari sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su monumenti, fontane, statue nonché su ogni altro bene di cui al titolo I e II del D.lgs. n. 42/2004, sui muri di cinta e zone di rispetto di cimiteri, edifici religiosi, ecc., senza il preventivo nulla osta dell'Ente tutore del vincolo.
2. Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincolo di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali, il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari deve ottenere il preventivo nullaosta dell'Ente tutore del vincolo.
3. Nelle località indicate al comma precedente, nonché sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, mediante appropriate modalità di inserimento nel contesto, degli indicatori di localizzazione turistici e informativi ai sensi degli art. 131, 134, 135, 136, del regolamento emanato con D.P.R. n. 492/1992.
4. Nell'ambito dei centri storici è fatto divieto l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari.
5. Si rinvia alla disciplina delle NTO sugli edifici di valore storico-architettonico e ambientale, ai contenuti del PQAMA del PI vigente e alle valutazioni di competenza della Soprintendenza.

### Art. III.V.3: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggioni, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede e a m 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico.
2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.
4. La realizzazione di poggioni, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
5. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

#### Art. III.V.4: ALLINEAMENTI

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.
2. In ogni caso trovano applicazione le norme dello strumento urbanistico generale.

#### Art. III.V.5: PIANO DEL COLORE

1. Il Piano del Colore, qualora vigente, stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene, in coerenza con le disposizioni previste dalle N.T.O. vigenti.

#### Art. III.V.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Nel costruito di interesse storico e per gli edifici ricadenti nella zona "E" e nella zona "C1.1", i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
3. 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.
4. 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 del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.

#### Art. III.V.7: ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

#### Art. III.V.8: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, 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. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
3. 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.
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 Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
6. 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 quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
7. 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.
8. 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. III.V.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radiotelevisiva/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.
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. 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. È 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.
5. 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.
6. 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. III.V.10: 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.

#### **Art. III.V.11: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. 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.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, 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, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
5. Sono fatte salve le eventuali disposizioni contenute nel "Regolamento per l'applicazione del canone per l'installazione di mezzi pubblicitari".

#### **Art. III.V.12: CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città 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. La cartellonistica pubblicitaria deve essere limitata alle informazioni turistiche e di pubblico interesse.
3. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nell'eventuale Regolamento Comunale disciplinante la materia.

#### **Art. III.V.13: MURI DI CINTA**

1. Si rimanda all'art. III.II.10 - Recinzioni

#### **Art. III.V.14: BENI CULTURALI E 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. III.V.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nelle norme del P.I.

#### **Art. III.V.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. Si rinvia alle norme di buona progettazione e di sicurezza da osservare nei luoghi pubblici.

## CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

### Art. III.VI.1: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti, comunque, a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".
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 vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428I2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898I2014).
5. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max. cm 2,5). È vietato l'uso di portefinestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.
6. 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. 380I2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428I2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898I2014). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).
7. Le comunicazioni/segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
8. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
9. Il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.
10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42I04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

11. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 e ss.mm.ii. gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
12. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

#### **Art. III.VI.2: SERRE BIOCLIMATICHE**

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.
3. 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 e 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 D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.

#### **Art. III.VI.3: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2. Negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione A.2, A.3 e B con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico. Prevalegono le norme tecniche di attuazione del P.I vigente.
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 ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato "A" alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009.
6. Devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del P.I., del P.Q.A.M.A. e del presente R.E. con riferimento alla qualità esteriore del costruito.

#### **Art. III.VI.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Nelle zone "A" del vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con grado di protezione, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative NTO. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici, fatte salve eventuali norme restrittive di piano.
2. Per le coperture a falde non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine, membrane e lamiera con finiture zincate.

#### **Art. III.VI.5: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostrì e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi.
5. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il

ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

7. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane possono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.
8. Relativamente alle definizioni stradali si rimanda all'art. 3 del Nuovo Codice della Strada D.lgs. 285/92 e relativo regolamento di attuazione DP.R. 495/92.

#### **Art. III.VI.6: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
2. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienicosanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
3. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

#### **Art. III.VI.7: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE**

1. Si rinvia ai contenuti dell'art. III.V.8.

#### **Art. III.VI.8: RECINZIONI**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art. III.II.10.

#### **Art. III.VI.9: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

1. Si rinvia ai contenuti dell'art.3 per la realizzazione di arredi degli spazi scoperti.
2. Ai sensi art.44 della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. o nelle specifiche zone nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del ragnare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto.
3. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 3. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 20 da confini e 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.
4. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco) sono soggette a C.I.L.A.
5. In caso non siano rispettate le dimensioni ed i parametri indicati nei precedenti commi, si attiveranno le procedure e le eventuali sanzioni previste dall'art. 27 DPR 380/01 e seguenti.

#### **Art. III.VI.11: PISCINE**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 120 giorni per anno solare.

#### **Art. III.VI.12: ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI**

1. Si rinvia ai contenuti dell'art.3 per la realizzazione di arredi degli spazi scoperti.

## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### Art. IV.1: SERVIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E 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, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi 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. 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.
4. 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.
5. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
6. 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".
7. 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".

### Art. IV.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO

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

### Art. IV.3: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

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

### Art. IV.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

### Art. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, Ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'istitutorio del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

### Art. IV.6: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. Si richiamano le disposizioni contenute nel D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

### Art. V.1: 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. V.2: 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. 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.
3. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi presentati successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento e relativi ad interventi ricadenti in ambiti soggetti a PUA in corso di approvazione o approvati, saranno esaminati sulla base della disciplina vigente alla presentazione del PUA.
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. V.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. L'entrata in vigore del presente regolamento comporta l'abrogazione del regolamento edilizio approvato con DGRV n.1655 del 26/05/2004 e ss.mm.ii. analogamente, i contrasti tra norme contenute nel presente e altre riportate in altri regolamenti dell'Ente andranno risolti secondo i principi dettati in materia di interpretazione della successione di norme di pari rango normativo.