



Regione del Veneto

Città Metropolitana di Venezia

Comune di Portogruaro

ELABORATO
REC

Regolamento Edilizio Comunale

Adeguato alla DGR 669/2018

AMMINISTRAZIONE DI PORTOGRUARO

Sindaco

Maria Teresa Senatore

Assessore all'Urbanistica

Angelo Morsanuto

Dirigente Area Tecnica

Dimitri Bonora

Servizio Pianificazione e

Gestione Territoriale

PROGETTAZIONE:

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott. Pian. Sara Margaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

Dott. Pian. Gianluca Malaspina



Approvazione

DCC del 24/07/20 n. 45

Luglio 2020



PARTE PRIMA: PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	4
Allegato "A" alla D.G.R.V. n. 1896 del 22/11/2017 – Quadro delle definizioni tecniche uniformi.....	4
Allegato "B" alla D.R.G.V. n. 1896 del 22/11/2017 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia	4
PARTE SECONDA: PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	5
Articolo 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio.....	5
Articolo 2 – Definizioni uniformi.....	5
Articolo 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale	6
Articolo 4 – Ambiti territoriali di particolare applicazione	11
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	11
Capo I – S.U.E., S.U.A.P. e organismi tecnici consultivi.....	11
Articolo 1.1.1 – Sportello Unico Edilizia (S.U.E.)	12
Articolo 1.2.2 – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).....	13
Articolo 1.1.3 – Coordinamento S.U.A.P./S.U.E.....	13
Articolo 1.1.4 – I procedimenti edilizi: disposizioni	14
Articolo 1.1.5 – Controlli a campione	15
Articolo 1.1.6 – Commissione locale per il paesaggio	15
Articolo 1.1.7 – Commissione Edilizia (CE)	18
Articolo 1.1.7.1 – Il Dirigente e il Responsabile del Procedimento	18
Articolo 1.1.8 – Commissione "Territorio"	19
Capo II – Attre procedure ed adempimenti edilizi.....	19
Articolo 1.2.1 Annullamento d'ufficio in autotutela.....	19
Articolo 1.2.2 – Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	19
Articolo 1.2.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)	19
Articolo 1.2.4 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	20
Articolo 1.2.5 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	20
Articolo 1.2.6 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	20
Articolo 1.2.6.1 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	21
Articolo 1.2.7 – Pareri preventivi.....	22
Articolo 1.2.8 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia	23
Articolo 1.2.9 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	23
Articolo 1.2.10 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse	24
Articolo 1.2.11 – Concorsi di urbanistica ed architettura.....	24
TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	24
Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	24
Articolo 2.1.1 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzioni e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	24
Articolo 2.1.2– Atti preliminari all'inizio dei lavori	25
Articolo 2.1.3 – Comunicazione di fine lavori.....	26
Articolo 2.1.4 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	26
Articolo 2.1.5 – Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifiche	27
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	27
Articolo 2.2.1 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori	27
Articolo 2.2.2 – Punti fissi di linea e di livello	28
Articolo 2.2.3 – Conduzione del cantiere	28
Articolo 2.2.4 – Cartelli di cantiere (ed evidenza del titolo abilitativo).....	29
Articolo 2.2.5 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni	30
Articolo 2.2.6 – Tolleranza nella realizzazione delle opere edili.....	30
Articolo 2.2.7 – Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	30
Articolo 2.2.8 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	31
Articolo 2.2.9 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	31



TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	32
Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio	32
Articolo III.I.1– Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	32
Articolo III.I.1.1 Caratteristiche dei locali	32
Articolo III.I.1.2 – Altezze minime.....	33
Articolo 3.1.1.3 - Superfici minime	34
Articolo 3.1.1.4 – Dotazione degli alloggi	35
Articolo 3.1.1.5 – Ventilazione ed aereazione.....	36
Articolo 3.1.1.6 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	37
Articolo 3.1.1.7 – Piani seminterrati e sotterranei	38
Articolo 3.1.1.8 – Recupero dei sottotetti a fini abitativi	39
Articolo 3.1.2 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo	40
Articolo 3.1.2.1 – Linee generali	40
Articolo 3.1.2.2 – Efficienza energetica della struttura edilizia	40
Articolo 3.1.2.3 – Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici	41
Articolo 3.1.2.4 – Impianti di riscaldamento	43
Articolo 3.1.2.5 – Fonti energetiche rinnovabili	43
Articolo 3.1.2.6 – Pannelli fotovoltaici/solari	43
Articolo 3.1.2.7– Serre bioclimatiche	44
Articolo 3.1.2.8 – Contenimento dei consumi idrici	44
Articolo 3.1.2.9 – Sistemi di illuminazione	45
Articolo 3.1.2.10 – Requisiti acustici passivi.....	46
Articolo III.I.2.11 – Relazione tecnica	46
Articolo 3.1.3 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	46
Articolo 3.1.4 – 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.....	46
Articolo 3.1.5 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon ...	47
Articolo 3.1.6 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	47
Articolo 3.1.8 – Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa	48
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	48
Articolo 3.2.1 – Strade.....	48
Articolo 3.2.2 – Portici pubblici o ad uso pubblico	50
Articolo 3.2.3 – Piste ciclabili.....	50
Articolo 3.2.4 – Aree per parcheggio.....	51
Articolo 3.2.5 – Piazze ed aree pedonalizzate	54
Articolo 3.2.6 – Passaggi pedonali e marciapiedi	54
Articolo 3.2.6.1 – Attraversamenti pedonali	56
Articolo 3.2.7 – Passi carrai e uscite per le autorimesse	56
Articolo 3.2.8– Chioschi/Dehors su suolo pubblico	57
Articolo 3.2.9 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni	58
Articolo 3.2.10 – Recinzioni	59
Articolo 3.2.11 – Numeri civici	60
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	60
Articolo 3.3.1 – Aree verdi.....	60
Articolo 3.3.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico.....	61
Articolo 3.3.3 – Orti urbani.....	61
Articolo 3.3.4 – Parchi e percorsi in territorio rurale.....	61
Articolo III.III.5 - Sentieri	62



Articolo 3.3.6 – Tutela del suolo e del sottosuolo	62
Capo IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	63
Articolo III.4.1 – Approvvigionamento idrico	63
Articolo 3.4.2 – Depurazione e smaltimento delle acque	63
Articolo 3.4.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati.....	64
Articolo 3.4.4 – Distribuzione dell’energia elettrica	64
Articolo 3.4.5 – Distribuzione del gas	64
Articolo 3.4.6 – Ricarica dei veicoli elettrici.....	64
Articolo 3.4.7 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	65
Articolo 3.4.8 – Telecomunicazioni	65
Capo V – RECUPERO URBANO, QUALITA’ ARCHITETTONICA ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO	65
Articolo 3.5.1 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni	65
Articolo 3.5.2 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	66
Articolo 3.5.3 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico.....	70
Articolo 3.5.4 – Allineamenti.....	70
Articolo 3.5.5 – Piano (disciplina) del colore	70
Articolo 3.5.6 – Coperture degli edifici.....	73
Articolo 3.5.7 – Illuminazione pubblica e privata	74
Articolo 3.5.8 – Griglie ed intercapedini.....	74
Articolo 3.5.9 – Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici..	75
Articolo 3.5.10 – Serramenti esterni degli edifici	76
Articolo 3.5.11 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	77
Articolo 3.5.12 – Cartelloni pubblicitari.....	77
Articolo 3.5.13 – Muri di cinta.....	77
Articolo 3.5.14 – Beni culturali ed edifici storici.....	78
Articolo 3.5.16 – Cimiteri monumentali e storici	78
Articolo 3.5.17 – Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	78
Capo VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI	78
Articolo 3.6.6 – Superamento delle barriere architettoniche	78
Articolo 3.6.2 – Serre bioclimatiche	81
Articolo 3.6.3 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al servizio degli edifici	81
Articolo 3.6.4 – Coperture, canali di gronda e pluviali	82
Articolo 3.6.5 – Strade e passaggi privati e cortili	84
Articolo 3.6.6 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine	84
Articolo 3.6.7 – Intercapedini e griglie di aereazione.....	85
Articolo 3.6.8 – Recinzioni	85
Articolo 3.6.9 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	85
Articolo 3.6.10 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza	85
Articolo 3.6.11 – Piscine	90
Articolo 3.6.12 – Altre opere di corredo agli edifici	90
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	90
Articolo 4.1 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	91
Articolo 4.2 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo.....	91
Articolo 4.3 – Varianti comunicate a fine lavori	91
Articolo 4.4 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	92
Articolo 4.5– Sospensione dei lavori	92
Articolo 4.6 – Sanzioni per violazione delle norme del regolamento.....	92
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	93
Articolo 5.1 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	93
Articolo 5.2 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	93
Articolo 5.3 – Abrogazione delle precedenti norme	93



PARTE PRIMA: PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Allegato "A" alla D.G.R.V. n. 1896 del 22/11/2017 – Quadro delle definizioni tecniche uniformi

Si rinvia a quanto allegato al presente Regolamento Edilizio.

Allegato "B" alla D.R.G.V. n. 1896 del 22/11/2017 - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

Si rinvia a quanto allegato al presente Regolamento Edilizio.

- Attuazione dell'Intesa sancita in data 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16.11.2016, riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) di cui all'art. 4, c. 1 sexies del D.P.R. n. 380/2001
- Recepimento del R.E.T. con D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017
- Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento, di cui alla D.G.R. n. 669 del 15.05.2018
Adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) al R.E.T.



PARTE SECONDA: PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Articolo 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. 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 di 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.

Articolo 2 – Definizioni uniformi

1. Le seguenti 28 “Definizioni uniformi”, di cui all'allegato “A” dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016 e della successiva D.G.R.V. n. 1896 del 22/11/2017, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:

- Superficie territoriale
- Superficie fondiaria
- Indice di edificabilità territoriale
- Indice di edificabilità fondiaria
- Carico urbanistico
- Dotazioni Territoriali
- Sedime
- Superficie coperta
- Indice di permeabilità
- Indice di copertura
- Superficie totale
- Superficie lorda
- Superficie utile
- Superficie accessoria
- Superficie complessiva
- Superficie calpestabile
- Sagoma
- Volume totale o volumetria complessiva : Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ogni piano (superficie coperta riferita al soprastante solaio di ogni piano, compresi interrato, seminterrato e sottotetto anche se non accessibile) per la relativa altezza lorda
- Piano fuori terrazza
- Piano seminterrato
- Piano interrato



- Sottotetto
- Soppalco
- Numero dei piani
- Altezza lorda
- Altezza dell'edificio
- Altezza utile
- Distanze

Le predette definizioni esplicano la loro efficacia giuridica per le trasformazioni edilizie presentate successivamente alla data di approvazione del presente Regolamento.

Il parametro "Volume totale o volumetria complessiva" utilizzato come indice di zona urbanistica diventa efficace dopo l'approvazione della Variante al PI di adeguamento dei relativi indici edificatori.

Per gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) e gli interventi convenzionati, presentati prima dell'approvazione del REC e dell'approvazione della Variante al PI, si applicano la definizione di Volume e l'indice edificatorio/volume di norma urbanistica vigenti alla data di presentazione. Dopo l'approvazione della Variante al PI predetta può essere richiesta una modifica al PUA/intervento convenzionato di adeguamento con la rideterminazione degli standard di urbanizzazione.

Articolo 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale

1. Di seguito si riportano ulteriori definizioni tecniche:

Aggetti e sporti: elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.

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 inedito, 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.

Pergolato: struttura, destinata all'ombreggiamento del fabbricato, realizzato a ridosso dello stesso. come indicato al punto 3.6.10



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.

Tenda: elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.

Tenda a pergola e pergotenda : elemento ombreggiante come indicato al punto 3.6.10

Distanze particolari

1. Ai sensi dell'Art. 9 del DM 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale; nei casi in cui un (PUA) consenta ampliamenti o nuove costruzioni.
- b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche solo in parte, pari a m 10; nelle zone di espansione residenziale (C/1 e C/2) è altresì prescritta, tra pareti



finestate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri.

2. Le distanze minime suddette:

- a. non sono da osservarsi quando entrambe le pareti prospicienti siano cieche e non presentino vedute o qualora gli edifici non si fronteggiano; va comunque osservata una distanza minima di 5.00 m mentre è consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli Artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
- b. non sono da osservarsi le distanze minime di cui al precedente comma 1. quelle riferite: tra edifici principali ed impianti e/o volumi tecnologici come anche tra gli stessi impianti tecnologici (quali silos – canne fumarie - camini ecc.), le strutture d'ombra (quali gazebo – pompeiane – strutture non stabilmente fissate al suolo quali le casette in legno. - ecc.); in ogni caso sempre nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- c. non sono ancora da osservarsi le distanze minime di cui al precedente comma 1. tra edifici e loro pertinenze (autorimesse, legnaie, magazzini, etc.) e tra le pertinenze stesse, quando (H) non sia superiore a m 3; va comunque osservata la distanza minima di 5 m. Norma applicabile solo per fabbricati appartenenti alla stessa unità residenziale o extrasresidenziale.

3. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi dell'Art. 4 del DLGV 30 aprile 1992 n.285 (d'ora in poi DLGV 285/92) e all'interno delle zone per insediamenti previste dal presente PRG (ZTO A, B, C, D, F, fatte salve le eventuali diverse specificazioni), le distanze minime tra fabbricati prospettanti strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5 m per lato per strade di larghezza inferiore a m 7,00; nel caso di lotti contermini già edificati a distanza inferiore, è ammesso l'allineamento, con il più arretrato dei fabbricati esistenti contermini, intendendo tali i lotti direttamente confinanti senza interposizione di viabilità. L'allineamento si configura prendendo la distanza dalla strada della costruzione contermini di riferimento come distanza minima dalla strada medesima per la nuova costruzione;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, calcolate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, esse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.



4. La distanza tra pareti finestrate di corpi di fabbrica dello stesso edificio plurifamiliare, non deve essere inferiore, alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di 10 m, qualora le finestre appartengano a locali abitabili; per i patii, cortili e lastrici solari chiusi.

5. Ai sensi dell'Art. 17 comma 3 della LR 11/2004 il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
- b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, con esclusione dei casi previsti nel punto 3, non si considerano i corpi di fabbrica interrati, secondo la definizione di cui all'art. 113, fatto salvo quanto previsto dall'art. 889 del Codice Civile.

7. Gli impianti e/o volumi tecnologici (quali silos – canne fumarie - camini ecc.), le strutture d'ombra (quali gazebo – pompeiane – ecc.), le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardino con superficie massima 6 mq e altezza di gronda 2,20, devono essere posti ad una distanza minima dalla strada non inferiore a metri 5. Tale disposizione vale anche fuori dai centri abitati, con l'esclusione delle strade di tipo A e B, fermo restando l'acquisizione del parere da parte dell'ente gestore della strada.

Distanze dai confini di proprietà e di zona

1. Salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di P.I., la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà o di ZTO è stabilita con un minimo di m. 5; nel caso in cui il confine di ZTO attraversi una proprietà non si osservano le distanze suddette, salvo il caso in cui si tratti di ZTO F1S, F2S e F2V.

2. Nelle zone di nuova formazione la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m.5 nel caso di edifici di (H) non superiore a m 10; in caso di maggiori altezze la distanza dal confine dovrà essere almeno pari all'altezza dell'edificio maggiore diminuita di m.5;

3. Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al precedente punto 1, possono essere consentite nel caso venga stipulato un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino, per sé e per i loro aventi causa, ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati di cui al precedente punto.

4. E' possibile derogare alle distanza dai confini di proprietà previsti dalle singole Zone omogenee (con esclusione delle Zone A), previa stipula di idoneo atto di asservimento



urbanistico, sottoscritto in accordo con il titolare del lotto confinante oggetto di deroga. Debbono comunque essere rispettate le altre distanze previste dalle presenti norme regolamentari e dalla NTO del PI per le singole zone omogenee.

5. Gli impianti e/o volumi tecnologici (quali silos – canne fumarie - camini ecc.), le strutture d'ombra (quali gazebo – pompeiane – ecc.), le legnaie e le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardino con superficie massima 6 mq e altezza di gronda 2,20 mt, possono essere posti ad una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,5. Norma applicabile solo nel caso in cui sul lotto prospiciente non vi siano edifici a distanza inferiore ai ml.5,00 o strutture simili a meno di 1,5 mt.

Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

1. sono stabilite le seguenti distanze minime:

a. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

1. dagli edifici industriali in genere, m 10, fatte salve diverse prescrizioni approvate dalle autorità sanitarie;
2. dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 della medesima legge, m 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; può essere ammesso, con le opportune cautele igienico-sanitarie, l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
3. dai depositi di materiali insalubri e pericolosi m 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme della sicurezza pubblica relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
4. dalle pubbliche discariche, m 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
5. dagli impianti di depurazione, rientranti tra quelli di 1° categoria ai sensi della LR 33/85 e successive modifiche e integrazioni, m 100.

b. Per tutte le costruzioni: dalle opere di presa degli acquedotti, m 200, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

2. Per quanto attiene le distanze da stalle produttive e non, concimaie, etc. valgono quelle previste nel successivo titolo II, capo V.

Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle dei precedenti articoli

1. Gli edifici che, alla data di adozione del presente p.i., siano localizzati in prossimità di strade e corsi d'acqua a distanze inferiori a quelle previste ai precedenti punti possono essere sottoposti a interventi di:



- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001;
- b) interventi necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e fluviale, e, nel caso di modifiche di sagoma o di sedime, con parere dell'Ente gestore.

2. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.

3. Gli edifici che, alla data di adozione del presente P.I., siano localizzati in prossimità di cimiteri o particolari manufatti e a distanze inferiori a quelle previste ai precedenti punti possono essere sottoposti agli interventi sub a), b) e d) del punto 1. del presente articolo. All'interno delle aree di vincolo cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di cui alla lett. a), punto 1., del presente articolo.

4. Gli interventi sono assentiti a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

1. pericolo per la circolazione;
2. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
3. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Articolo 4 – Ambiti territoriali di particolare applicazione

1. Per la tipologia e definizione degli interventi in Centro Storico si fa rinvio alla disciplina specifica delle N.T.O. vigenti relativa centro storico.

2. Ciascun intervento sugli edifici, o parti di essi, ai quali il P.I. ha attribuito un grado di protezione, deve rispettare quanto previsto per gli stessi nelle rispettive norme di attuazione.

3. Gli interventi negli edifici all'esterno del centro storico e non schedati sono quelli definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – S.U.E., S.U.A.P. e organismi tecnici consultivi

Contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;



2. Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;

3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.

Articolo 1.1.1 – Sportello Unico Edilizia (S.U.E.)

1. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 nonché in applicazione dell'art.5 del DPR 380/01, previo accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'Edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Fatto salvo quanto previsto dallo specifico regolamento di Attuazione dello Sportello Unico per l'Edilizia, tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle segnalazioni certificate di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresa la S.C.I.A. di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del D.Lvo. 42/04;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della L. 241/90, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso per costruire o del certificato di agibilità, l'Ufficio acquisisce direttamente i pareri necessari per la definizione del titolo abilitativo, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente, nello specifico:



- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- c) l'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- d) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del DPR 380/2001;
- e) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- f) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- g) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- h) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi dal DLgs n.42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 146 comma 8° del D.L.vo 42/04. E' fatto salvo quanto previsto dall'art.159 dello stesso DLvo 42/04 in riferimento al regime transitorio;
- i) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli archeologici;
- j) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli geologici e/o idrogeologici;
- k) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- l) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Articolo 1.2.2 – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

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 del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.

Articolo 1.1.3 – Coordinamento S.U.A.P./S.U.E.



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

Articolo 1.1.4 – I procedimenti edilizi: disposizioni

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica attraverso il portale dedicato. 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 S.C.I.A. è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
7. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 D.P.R. 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronuncia nel termine di 30 giorni dal ricevimento



della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate annualmente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nel mese di settembre di ogni anno.

Articolo 1.1.5 – Controlli a campione

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (C.I.L.A.), 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 C.I.L.A. selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

- all'idoneità dell'istituto della C.I.L.A. in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.

3. Tutte le C.I.L.A. trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

4. Le C.I.L.A. 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.

5. Tali disposizioni valgono anche per pratiche di Comunicazione di inizio attività edilizia e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.).

Articolo 1.1.6 – Commissione locale per il paesaggio

1. Istituzione e compiti della commissione

1.1 La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della D.G.R.V. n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004. Essa supporta gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzative 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.



1.2 Sono soggetti all'esame della commissione gli interventi ricadenti in tutto o in parte all'interno di ambiti sottoposti a vincoli paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e del D.P.R. n. 31 del 13/02/2017 riguardanti:

- le richieste autorizzative di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi, con le eccezioni previste dal decreto medesimo;

1.3 L'Amministrazione Comunale può altresì avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere per l'assunzione di provvedimenti amministrativi.

2. Formazione della commissione

2.1 La commissione è composta dai seguenti membri:

- a) un membro di diritto, che presiede la commissione, che è il Dirigente del servizio a cui sono attribuite le funzioni di tutela del paesaggio, o suo delegato estraneo alle funzioni urbanistico-edilizie dei procedimenti;
- b) due membri, nominati con deliberazione del Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, esperti in materia di tutela del paesaggio in possesso di laurea in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie artistico – monumentali, materie ambientali o equipollenti, e di qualificata pluriennale documentata professionalità ed esperienza nella materia di tutela del paesaggio, artistico-monumentale e sulle bellezze naturali e ambientali. I due esperti dovranno avere, uno competenza sugli aspetti architettonici-artistico monumentali, l'altro sulle bellezze naturali e ambientali.

2.2 Assiste alle sedute come segretario, un dipendente comunale senza diritto di voto delegato dal Dirigente o dal Responsabile del servizio. Assiste inoltre alle sedute, in veste di relatore delle varie pratiche edilizie, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento edilizio o dell'opera/lavoro pubblico.

2.3 I commissari componenti restano in carica per la durata del mandato elettorale ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori nel rispetto di quanto previsto dalla legge 444/1994.

2.4 I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con deliberazione del Consiglio Comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione.

2.5 Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 lett. b) e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

2.6 Non possono essere nominati a fare parte della commissione (riferito ai due componenti nominati dal Consiglio Comunale):



- coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'Amministrazione comunale (Consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;
- i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'argomento da esaminare;
- parente di primo, secondo, terzo e quarto grado, affine, adottante o adottato, di altro componente la Commissione stessa.

2.6 I componenti della Commissione non possono partecipare ed esprimere le proprie valutazioni in relazione a progetti da loro presentati.

2.7 Al fine della raccolta del curriculum degli esperti viene effettuata procedura di evidenza pubblica.

2.8 La Commissione Locale per il Paesaggio viene nominata entro dodici mesi dall'approvazione del presente Regolamento, nel frattempo resta in carica la Commissione edilizia comunale integrata fino all'esecutività della nuova nomina.

3. Funzionamento della Commissione

3.1 La Commissione è convocata dal presidente tramite comunicazione trasmessa con convocazione scritta, anche via fax o per via telematica (e-mail) con utilizzo di posta certificata, almeno due giorni prima rispetto alla data della seduta.

3.2 Per la validità delle sedute della Commissione, devono intervenire il presidente e almeno uno dei due componenti esperti. Qualora il presidente sia impossibilitato a partecipare alla Commissione, ne assume la presidenza una figura a ciò delegata con la prescrizione che tale delegato non può svolgere, all'interno del Comune, funzioni di natura urbanistico edilizia.

I pareri della Commissione vengono espressi a maggioranza dei voti; in caso di parità, prevale il parere del presidente.

3.3 Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale e il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, può partecipare alla seduta, senza diritto di voto, il responsabile del settore urbanistica ed edilizia.

3.4 La Commissione si esprime su progetti già istruiti formalmente dai tecnici comunali.

3.5 L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame della commissione stessa. Detto ordine cronologico di protocollo potrà essere modificato solo per le opere pubbliche e/o di rilevanza pubblica e in casi particolarmente urgenti previa formale richiesta dell'interessato per ragioni motivate vistata dal responsabile dell'ufficio.

3.6 La Commissione può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di titoli abilitativi di cui al presente Regolamento qualora ne facciano richiesta. La Commissione può effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una più completa valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.



3.7 Delle riunioni della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal presidente, dal segretario e dai commissari. Tale verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti. Il parere motivato degli esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente va verbalizzato, anche quando è favorevole, unitamente al nominativo degli astenuti e alle eventuali dichiarazioni di voto. Non sono ammessi voti contrari non adeguatamente motivati.

3.8 Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 183, comma 3, del D.Lgs. 42/2004, contenente le "Disposizioni finali" si precisa altresì che *"La partecipazione alle commissioni previste dal presente codice è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni interessate, non dà luogo alla corresponsione di alcun compenso e, comunque, da essa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica"*.

Articolo 1.1.7 – Commissione Edilizia (CE)

1. L'Amministrazione comunale potrà istituire, tramite apposita delibera di Consiglio Comunale, apposita Commissione Edilizia ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 1.1.7.1 – Il Dirigente e il Responsabile del Procedimento

1. Il Dirigente dell'Area o il Responsabile dell'ufficio competente assume o assegna a tecnico competente la responsabilità del procedimento relativa al rilascio di permessi di costruire.
2. Il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio potrà conseguentemente a sua volta assegnare la responsabilità istruttoria a tecnico o amministrativo competente;
3. I nominativi del responsabile del procedimento e del tecnico istruttore vengono comunicati all'interessato con l'avvio del procedimento nei termini di legge;
4. Disposizioni generali sulle istanze.

Le istanze vanno indirizzate allo Sportello unico per l'edilizia del Comune, vanno redatte sui modelli opportunamente predisposti, reperibili sul sito internet indicato per la presentazione delle istanze, allegando i disegni compilati secondo le disposizioni del presente Regolamento, nonché ogni altro documento necessario previsto da legge o dal regolamento ovvero richiamato dallo specifico stampato, va allegata anche copia del pagamento dei relativi diritti di Segreteria.

All'atto della presentazione, l'istanza e le copie di tutti i disegni debbono essere firmati per esteso:

- dal proprietario dell'area o da uno dei soggetti legittimati di cui al precedente art. 20;
- dal progettista.

Le domande presentate in modo non conforme al presente Regolamento verranno considerate improcedibili.

L'Autorità competente, se necessario, può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati.



Nella stessa richiesta o successivamente, comunque prima dell'inizio dei lavori, devono essere designati il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori nonché il responsabile di cantiere e/o il coordinatore per la sicurezza, nei casi in cui tali figure siano previste per legge, i quali devono aver preso visione del provvedimento abilitativo e degli elaborati tecnici allegati.

Gli eventuali cambiamenti delle persone di cui sopra, devono essere immediatamente comunicati all'Ufficio competente.

Gli interventi possono essere soggetti al contributo di costruzione secondo quanto stabilito dalle disposizioni comunali in attuazione e ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

Articolo 1.1.8 – Commissione “Territorio”

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

Capo II – Atte procedure ed adempimenti edilizi

Contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. *autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;*
2. *certificato di destinazione urbanistica;*
3. *proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;*
4. *sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;*
5. *contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;*
6. *pareri preventivi;*
7. *ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;*
8. *modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;*
9. *coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;*
10. *concorsi di urbanistica e di architettura..*

Articolo 1.2.1 Annullamento d'ufficio in autotutela

1. La disciplina sull'esercizio delle attività istruttorie in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinata dall'art. 21 nonies della L. 241/1990.

Articolo 1.2.2 – 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.

Articolo 1.2.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)



1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), inoltre, per le aree specificatamente individuate dal DLgs 152/2006 riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio.
3. 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.
5. La richiesta di C.D.U. è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura stabilita dal Comune-

Articolo 1.2.4 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (Permessi di Costruire e S.C.I.A.) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
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.

Articolo 1.2.5 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Fermo restando il disposto degli articoli 24 e 26 del D.P.R. 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Articolo 1.2.6 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e ss.mm.ii. e regolato dalla L.R.V. 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibere del Consiglio Comunale con periodico aggiornamento.



Articolo 1.2.6.1 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il concessionario può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, al fine dello scomputo delle opere il concessionario dovrà cedere le relative aree (o assoggettarle a vincolo di uso pubblico). Il costo delle aree potrà essere calcolato a scomputo totale o parziale della quota dovuta.
2. È ammessa la monetizzazione secondo i criteri stabiliti dal Comune.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard di cui alla LR 11/2004 e alle NTO del PI e questi non possano essere reperiti all'interno dell'area di intervento questi potranno essere realizzati o reperiti entro una distanza di massima stabilita da una apposita determina o monetizzati secondo modalità stabilite dal Comune. La realizzazione o il reperimento dei maggiori standard richiesti, entro distanze superiori, potranno essere ritenute congrue solo a seguito di specifiche valutazioni effettuate sulla base di adeguate motivazioni.
4. Il dirigente provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale sulla base del computo metrico alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune. con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto. Nel caso di eccedenza dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere a scomputo rispetto ai relativi oneri tabellari non si dà luogo a rimborsi o risarcimento di sorta.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
9. La decisione di ammissibilità sulla richiesta di esecuzione di opere a scomputo compete alla Giunta Comunale, prima del rilascio del titolo abilitativo, la quale vi consente compatibilmente con i programmi comunali di realizzazione di opere di urbanizzazione, di opere pubbliche o di rilevanza pubblica in generale.



10. La Giunta comunale, per gli scopi di cui al presente articolo, può inoltre adottare una delibera di indirizzi e criteri che predetermini i requisiti e le condizioni di compatibilità delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, con i programmi di opere pubbliche di interesse comunale.

11. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite nei tempi e nelle modalità concordate le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

12. Si considerano necessarie le seguenti indicazioni, da rendere operative in sede di compilazione dei Piani Attuativi:

- che la portata convogliata alla rete di smaltimento esterna agli interventi previsti sia confrontabile col valore della portata specifica che defluisce da un terreno agricolo interessato da un evento meteorico avente tempo di ritorno di 20 anni, e dunque non superiore a 10-15 l/s,ha;
- che, conseguentemente, siano ricavati opportuni volumi di invaso suppletivi in grado di assicurare che per tutta la durata dell'evento considerato non sia superato il valore di portata defluente sopra indicato; tali volumi di laminazione, per i quali si può indicare come volume di riferimento il valore di 250 mc/ha (passibile di verifica nei casi specifici), posso essere ricavati attraverso il sovradimensionamento delle condotte e dei pozzetti per le acque bianche, realizzando aree a verde soggette a temporanea sommersione, vasche di laminazione o con altri provvedimenti da concordarsi caso per caso;
- che gli interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale siano da ritenersi sconsigliati e il ricorso ad essi sia possibile solo in casi giustificati, per i quali, comunque, permane l'esigenza di prevedere, in fase progettuale, anche una funzione di invaso delle condotte stesse;
- che le superfici impermeabilizzate siano in ogni caso ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti;
- che sia valutata attentamente ogni realizzazione di vani interrati, in particolare modo qualora si tratti di locali posti al di sotto del livello medio di falda, e comunque che sia garantita la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento (impermeabilizzazioni ed impianti di sollevamento delle acque piovane, ecc.);
- che sia verificato il rispetto del Piano di Tutela delle Acque, D.C.R. n. 107 del 5/11/2009, modifica e approvazione del testo integrato delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (Dgr n. 141/CR del 13/12/2011) e succ. modifiche.

Articolo 1.2.7 – 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 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.

Articolo 1.2.8 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che 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 provvisoriale 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'avente 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'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare, per i casi previsti, domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. III.V.1.

Articolo 1.2.9 – 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. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

Articolo 1.2.10 - 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.

Articolo 1.2.11 – Concorsi di urbanistica ed architettura

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

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. *comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;*
2. *comunicazioni di fine lavori;*
3. *occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico;*
4. *comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.*

Articolo 2.1.1 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzioni e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire, S.C.I.A. e C.I.L.A, 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 S.U.E. 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 rilascio del titolo abilitativo 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. 4.6 del presente Regolamento, la comunicazione della data di inizio lavori deve avvenire entro 6 giorni dal loro inizio.

Articolo 2.1.2– Atti preliminari all'inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A., o della S.C.I.A. alternativa, deve comunicare/trasmettere al Comune:

- la data di inizio lavori;



- 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;
- la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
- la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Articolo 2.1.3 – Comunicazione di fine lavori

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della S.C.I.A. entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al S.U.E. 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 S.C.I.A. o della C.I.L.A., o dalla data di presentazione della S.C.I.A. 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.
4. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., 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. 4.6 del titolo V presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge, la comunicazione della data di fine lavori deve avvenire entro 6 giorni dalla loro fine.

Articolo 2.1.4 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo 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 S.C.I.A. o C.I.L.A. 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.

Articolo 2.1.5 – Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifiche

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

Contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

- 1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;*
- 2. punti fissi di linea e di livello;*
- 3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;*
- 4. cartelli di cantiere;*
- 5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;*
- 6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;*
- 7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;*
- 8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;*
- 9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.*

Articolo 2.2.1 – 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. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo II.I.I sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale



responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Articolo 2.2.2 – Punti fissi di linea e di livello

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla S.C.I.A., deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. L'intestatario del titolo abilitativo, della S.C.I.A. o della C.I.L.A., 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 le parti private, 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. 4.6 del presente Regolamento.

Articolo 2.2.3 – Conduzione del cantiere

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 comma 1 lett. e-bis), 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, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 2,00 m ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
3. 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 zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.



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

5. Il punto più basso delle opere provvisoriale soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di 4,50 m per la viabilità veicolare e 2,50 m per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:

- titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o S.C.I.A.) 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;
- progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- 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.

7. 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.

Articolo 2.2.4 – Cartelli di cantiere (ed evidenza del titolo abilitativo)

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.

2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- estremi del titolo abilitativo
- nominativo del committente;
- nominativo del progettista;
- nominativo del Direttore dei Lavori;
- nominativo dell'esecutore dei lavori;
- nominativo del responsabile di cantiere;



- nominativo del responsabile della sicurezza;
- recapito telefonico per emergenze;
- nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
- nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;
- e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Articolo 2.2.5 – 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 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 2.1.4.

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.

Articolo 2.2.6 – Tolleranza nella realizzazione delle opere edili

1. Fatti salvi i diritti di terzi, come da comma 2-ter. dell'art. 34 del DPR 380/2001, per le opere realizzate, è ammessa una tolleranza del 2% delle misure progettuali.

Articolo 2.2.7 – 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 s.m.i.

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

Articolo 2.2.8 – 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. 42/2004 e s.m.i.

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.

Articolo 2.2.9 – 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.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Contiene disposizioni regolamentari riguardanti:

- 1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;*
- 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;*
- 3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;*
- 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;*
- 5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;*
- 6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;*
- 7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");*
- 8. prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.*

Articolo 3.1.1– Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Articolo 3.1.1.1 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 e sale da pranzo;



- b) spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, tavernette, ripostigli, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, centrali termiche, magazzini garage, ecc.;
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 1887/1997 e dal D.Lgs. 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun 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. Tutti i locali posti al piano terreno degli edifici devono avere il piano di calpestio staccato dal piano di campagna a mezzo di pavimento aerato a quota di almeno 50 cm. Può essere consentita una diversa quota del piano di calpestio nei casi di ampliamento e in quelli di ricostruzione dell'edificio esistente nello stesso sedime, in cui, per le caratteristiche altimetriche del terreno, sia dimostrata l'effettiva difficoltà di osservanza della precedente disposizione. La richiesta, comunque migliorativa della situazione esistente, deve documentare in modo dettagliato le soluzioni di impermeabilizzazioni adottate e di convogliamento delle acque meteoriche.

Articolo 3.1.1.2 – Altezze minime

1. Negli alloggi 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 di abitazione di cui al comma 3.1.1.1.3 lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori di cui al precedente comma 3.1.1.3, lett. b), l'altezza è riducibile a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente Art. 3.1.1.1.3 lett. c);
 - 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 30,00;
 - 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.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi (strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 400 mq, uffici pubblici e aperti al pubblico, pubblici esercizi, banche, ecc.) e quelli ad uso produttivo avranno un'altezza utile minima di m 3,00, salvo i locali accessori (WC, disimpegno, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.



3. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, se consentito dalle disposizioni e regolamenti specifici della destinazione d'uso richiesta, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.

4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e legittimati alla data del 06/04/2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 23 dicembre 2019, n. 51.

5. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.2.1986 s.m.i. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a m 2,00.

6. Nel caso di interventi su edifici/unità immobiliari in Z.T.O. "A" o sottoposti a tutela dal P.I. sono consentiti i seguenti parametri minimi:

- spazi di uso abitativo e assimilabili: 2,40 m;
- spazi accessori: 2,20 m;
- spazi di servizio: 2,00 m.

Sugli edifici esistenti, anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle presenti norme, è consentito il mantenimento delle condizioni esistenti nonché interventi fino alla ristrutturazione all'interno degli edifici purché siano migliorativi delle condizioni igieniche preesistenti, previa apposita asseverazione del professionista con la verifica dei predetti parametri minimi.

Articolo 3.1.1.3 - Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 05/07/1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

a) i locali di superficie minima di pavimento pari a 9,00 mq, il lato minimo dovrà essere di almeno 2,00 m e cubatura non inferiore a 24,00 mc;

b) per i locali alti almeno 4,60 m sono ammessi i soppalchi purché:

- la loro superficie non superi il 40% della superficie del locale soppalcabile,
- siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo
- le altezze medie degli spazi risultanti siano pari ad almeno 2,20m.

c) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14,00 mq, per i primi quattro abitanti e 10,00 mq per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di 8,00 mq se per una persona e mq. 14,00 mq se per due persone;

d) nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, sentito il parere dell'azienda U.L.S.S. di competenza, con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9/06/1999.



Articolo 3.1.1.4 – 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 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, ovvero secondo le indicazioni di cui all’art. 3.1.1.5, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegno.

4. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma dell’art.2 della L.R.51/2019.

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 su edifici/unità immobiliari in Z.T.O. “A” o sottoposti a tutela dal P.I. sono consentiti i seguenti parametri minimi:

- spazi di uso abitativo e assimilabili: superficie areante/illuminante: 1/10 del pavimento.

Sugli edifici esistenti, anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle presenti norme, è consentito il mantenimento delle condizioni esistenti nonché interventi fino alla ristrutturazione all’interno degli edifici purché siano migliorativi delle condizioni igieniche



preesistenti, previa apposita asseverazione del professionista con la verifica del predetto parametro minimo.

9. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e legittimati alla data del 06/04/2019, come previsto dalla L.R. 23 dicembre 2019, n. 51 il rapporto illuminante, 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.

Articolo 3.1.1.5 – Ventilazione ed aereazione

1. Oltre le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, 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 e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.

3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.

5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

6. 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.

7. 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 o attraverso ventilazione meccanica.

8. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.



9. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

10. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

11. 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.).

12. 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.

Articolo 3.1.1.6 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a 1,00 mq 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 almeno di 0,40 mq. Qualora il lucernario non sia raggiungibile manualmente l'apertura deve essere meccanizzata.

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 che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a 0,90 m.

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. Nelle nuove costruzioni, 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, riducibili a m 1,00 nel caso di scale interne alle unità immobiliari.

8. Nel caso di restauri o ristrutturazioni la larghezza minima delle scale di uso comune è di mt 1,00 riducibile a 0,80 per quelle interne alle unità abitative.



9. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella D.G.R.V. 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 L.R. 12/07/2007 n. 16" approvate con D.G.R. n. 509 del 2/03/2011.

Articolo 3.1.1.7 – Piani seminterrati e sotterranei

1. Fatto salvo quanto previsto per la salvaguardia idraulica dall'art. 45 delle NTO del PI e dalla parte V delle NTA del PAT, 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.I.1.1 comma 3., lett. b) e c).

In assenza di analisi approfondite in merito al rischio idraulico (redatte da un tecnico di comprovata esperienza nel settore ai sensi della Sentenza n. 304 del 03/04/2009 del Consiglio di Stato e riportate nella DGR 3948 del 2009) è vietata la realizzazione di locali interrati o semiinterrati.

Nel caso di intervento su edifici esistenti con piani interrati o seminterrati, è prescritto l'obbligo della dotazione di barriera idraulica e degli adeguati dispositivi (da valutare mediante un'apposita analisi in merito al rischio idraulico (redatta da un tecnico di comprovata esperienza nel settore ai sensi della Sentenza n. 304 del 03/04/2009 del Consiglio di Stato e riportate nella DGR 3948 del 2009).

In assenza di analisi approfondite si prescrive l'edificazione ad una quota sopraelevata di 50 cm rispetto al piano campagna (o, nel caso di ambiti urbanizzati, rispetto la quota strada) unitamente a tutte le altre eventuali misure di mitigazione necessarie. La sopraelevazione per la quota di 50 cm non concorre al calcolo del volume.

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. Tali locali devono avere le seguenti caratteristiche.

3.1 Scantinati o seminterrati

- la parte emergente dal piano di campagna non inferiore a 1,00 m;
- illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno;
- sistema di accumulo (vasca) e di sollevamento (pompa), per l'allontanamento di eventuali acque piovane.
- altezza netta minima di 2,40 m, fatte salve le specifiche di cui all'art. 3.1.1.2.

3.2. Sotterranei

- altezza minima 2,20 m, fatte salve le specifiche di cui all'art. 3.1.1.2



- pavimento e murature devono costituire un complesso unito ed impermeabile contro l'umidità del suolo.

Articolo 3.1.1.8 – Recupero dei sottotetti a fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti e legittimati alla data del 06 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 23 dicembre 2019, n. 51, come recepita dal presente Regolamento Edilizio.
2. Si definisce come sottotetto ai fini della normativa regionale vigente lo spazio compreso tra la copertura e l'estradosso dell'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
3. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.
4. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone dello strumento urbanistico vigente.
5. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
6. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n. 457/78. rt.3 DPR 380/01.
7. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del D.P.R. 380/2001, 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 comunali vigenti per le opere di nuova costruzione.
8. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.
9. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.
10. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.
11. La-SCIA per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla normale documentazione:
 - Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
 - Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
 - Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;



Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

12. L'accesso tramite scala ai sottotetti che non raggiungono i requisiti indicati dall'art. 2 della LR 51/2019 deve essere dotato di una porta divisoria dagli altri locali.

Articolo 3.1.2 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

Articolo 3.1.2.1 – 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; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione).
3. Gli strumenti urbanistici, il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" ed altri piani (come per esempio il "PAESC") e regolamenti (ad esempio il "Regolamento Energetico") possono integrare le presenti disposizioni.

Articolo 3.1.2.2 – Efficienza energetica della struttura edilizia

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



- c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
- d) utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.

4. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.

5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 05/07/1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall' Art. III.1.1.3 previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.

6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 6, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

Articolo 3.1.2.3 – Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.

2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di



sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.

5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:

- a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
- b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
- c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
- d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
- e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:

- a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate



tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato culturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;

- b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltretutto alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.

7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura "CE".

8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

Articolo 3.1.2.4 – Impianti di riscaldamento

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

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

Articolo 3.1.2.5 – Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.lgs 28/2011.

Articolo 3.1.2.6 – Pannelli fotovoltaici/solari

1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).



2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica e del Prontuario per la qualità Architettonica e la mitigazione ambientale.

Articolo 3.1.2.7– Serre bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R.V. 4/09 e la D.G.R.V. n. 1781 del 08/11/2011 .

Articolo 3.1.2.8 – Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.

3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.

4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di



scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

Articolo 3.1.2.9 – Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
- parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
- utilizzare sorgenti luminose di classe "A" (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).

2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
- installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
- utilizzare alimentatori di classe "A", lampade di classe "A" o più efficienti.

3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

- utilizzare interruttori crepuscolari;



- utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009 n.17.

6. Si fa inoltre riferimento a quanto indicato nel "Regolamento per l'illuminazione pubblica e privata esterna attraverso il contenimento del consumo energetico e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso" approvato con D.C.C. n. 84 del 18/11/2013.

Articolo 3.1.2.10 – Requisiti acustici passivi

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 42/17 e s.m.i.

Articolo III.1.2.11 – Relazione tecnica

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

Articolo 3.1.3 – 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 a mezzo di intervento con miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi, agli articoli 3.1.1.2, 3.1.1.3 e 3.1.1.4 sono indicati i parametri oggetto di flessibilità progettuale.

2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

Articolo 3.1.4 – 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. Con riferimento alle classi energetiche previste dalla normativa, con apposito regolamento verrà attribuito un punteggio per gli interventi volontari di adeguamento:

2. Per tutti gli edifici oggetto di un intervento "volontario" di miglioramento della qualità, totale o per singole voci, potrà anche essere prevista un'incentivazione in forma di "credito edilizio" ai proprietari, trasferibile anche a terzi (p.e. all'impresa esecutrice delle opere, a fronte di una riduzione degli importi dei lavori).



Articolo 3.1.5 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele.

1. 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.
2. 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, ecc.). Una ventilazione adeguata e bilanciata dei locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

Articolo 3.1.6 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 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.
2. 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.



3. 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.

Articolo 3.1.7 – 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.R. 61/85 e s.m.i. 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”.

Articolo 3.1.8 – Prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In applicazione delle disposizioni dell’art. 54 della L.R. 30/2016, si prevede il rinvio al “Regolamento Comunale in materia di giochi”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21/01/2019.

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

Contiene disposizioni regolamentari riguardanti:

1. *strade;*
2. *portici;*
3. *piste ciclabili;*
4. *aree per parcheggio;*
5. *piazze e aree pedonalizzate;*
6. *passaggi pedonali e marciapiedi;*
7. *passi carrai ed uscite per autorimesse;*
8. *chioschi/dehors su suolo pubblico;*
9. *servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;*
10. *recinzioni;*
11. *numerazione civica.*

Articolo 3.2.1 – Strade

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:

- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
- la viabilità d’accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dell’insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro



piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);

- le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di “*traffic calming*” (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell’incolumità di pedoni e ciclisti;
- gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L’uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione devono indurre l’utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.

2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d’uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria “F” in ambito urbano.

4. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 3,50.

5. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (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.

6. Sono interventi di ristrutturazione viaria:

- 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.;
- 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

Articolo 3.2.2 – 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 deve 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 essere minore di 1,50 m, mentre l'altezza non deve essere inferiore a 2,70m .

Articolo 3.2.3 – 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. [la larghezza minima può solo essere aumentata rispetto ai valori qui indicati]
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 s.m.i.
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 cicloviste 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.

Articolo 3.2.4 – Aree per parcheggio

Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuovi interventi ed anche a quelli interventi sull'esistente che implicano il riconteggio dei parcheggi.

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.



Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.

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. Le quantità di aree a parcheggio da rispettare sono così definite:

- a. per fabbricati residenziali: in interventi di nuova costruzione, ricostruzione e comunque per ogni nuova unità immobiliare almeno mq 1 ogni 10 mc di volume totale; in interventi di ristrutturazione, anche parziali, ma senza nuove unità, almeno 1 mq ogni 20 mc di volume totale. Nel caso di alloggi con superficie utile superiore a mq 42, deve essere garantita la realizzazione di due posti auto;
- b. per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: una superficie non inferiore al 10% della (Sf) e comunque non inferiore al 15% della superficie calpestabile;
- c. per le officine di riparazione di autoveicoli (con esclusione di quelle per motocicli e biciclette): una superficie non inferiore ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina destinata alla lavorazione;
- d. per le medie e grandi strutture di vendita vanno garantite le superfici libere e a parcheggio, secondo i parametri definiti all'art. 3 della LR 50/2012 e art. 32.2 delle NTO del PI, come segue:

Nei centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla LR 11/2004, sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi, ai percorsi veicolari e pedonali.

Fuori dai centri storici devono essere previste aree da destinare a parcheggio clienti nella misura minima di :

- medie strutture di vendita: 1,00 mq ogni mq di superficie di vendita e 0,80 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento;
- grandi strutture di vendita 1,80 mq ogni mq di superficie di vendita e 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento. Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 per



cento nel caso in cui vengano poste in vendita unicamente le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

Per le grandi strutture di vendita del settore alimentare, al di fuori dei centri storici e dei centri urbani, deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.

Nel caso di interventi in zone di nuova formazione o in ambiti dove è specificatamente previsto il reperimento dello standard pubblico a parcheggio, ai predetti parametri va aggiunto il relativo standard urbanistico nelle quantità indicate nelle NTO del PI.

- e. per i negozi di vicinato vanno garantiti parcheggi, secondo i parametri definiti all'art. 3 della LR 50/2012 e art. 32.2 delle NTO del PI, nella misura minima di 0.70 mq ogni mq di superficie di vendita e 0,50 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, con almeno un posto auto per ogni esercizio commerciale;
- f. per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 posti letto e comunque non meno di mq 15 ogni 100 mq della superficie calpestabile;
- g. per teatri, cinematografi, discoteche, ristoranti e simili: mq. 80 ogni 100 mq della superficie calpestabile per gli interventi nelle zone di completamento, e di mq. 100 ogni 100 mq per quelli nelle zone di nuova formazione;
- h. per attività direzionali e simili: 1 mq ogni 10 mc di volume totale previsto in nuova costruzione o in ampliamento. Dovrà comunque essere ricavato almeno un posto auto per ogni attività.

Per il posto auto si considera una superficie complessiva di 20,85 mq comprensiva dello stallo (12,5 mq), spazi di manovra e di accesso.

Nel caso in cui il lotto non offra la necessaria disponibilità, i parcheggi potranno essere reperiti anche in aree esterne ma comunque insistenti in un ambito territoriale entro una distanza di m 500 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto.

Nei casi in cui non sia possibile il reperimento delle aree a parcheggio sarà consentita la monetizzazione secondo i criteri e le modalità fissati dalla Giunta Comunale.

Le aree a parcheggio di pertinenza di edifici e spazi privati aperti al pubblico quali attività commerciali di vendita, uffici, pubblici esercizi, artigianali di servizio, sanitarie, sociali, culturali, e similari, dovranno essere direttamente accessibili al pubblico almeno nell'orario di apertura delle attività stesse.

Per i parcheggi a servizio delle attività produttive, nelle ZTO "D", si fa riferimento anche a quanto previsto dalle NTO del PI.

Nel caso di (IED) nelle zone ZTO di tipo D, oltre a quanto disposto nel presente articolo, va assicurata la dotazione di spazi pubblici o ad uso pubblico di cui alle NTO del PI.

Tutti i nuovi parcheggi di uso pubblico/aperti al pubblico dovranno prevedere la messa a dimora di alberi di medio e alto fusto appartenenti a specie di latifoglie decidue autoctone



nella misura di un esemplare ogni 6 stalli (posti auto). In corrispondenza di ciascun albero dovrà essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata.

In tutti i nuovi parcheggi di uso pubblico/aperti al pubblico dovrà essere prevista una quota di superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera estensione.

Articolo 3.2.5 – Piazze ed 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 (massimo 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.

Articolo 3.2.6 – 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 s.m.i.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. 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 s.m.i.
7. 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.
8. Lungo i marciapiedi 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.



9. 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.

10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

Articolo 3.2.6.1 – Attraversamenti pedonali

1. Sono elementi della carreggiata stradale che permettono di dare continuità ai percorsi pedonali in condizioni adeguate di sicurezza.

2. Gli attraversamenti pedonali si differenziano per la larghezza e possono essere a raso non semaforizzati, a raso semaforizzati, a livelli sfalsati.

3. Sulle strade percorse da livelli contenuti di traffico, gli attraversamenti possono essere realizzati con materiale lapideo, eventualmente rialzato, utilizzando accostamenti cromatici che rispettino comunque quanto previsto dal vigente Codice della strada.

4. Nelle ore notturne o di scarsa visibilità, lungo le strade esterne al centro abitato, gli attraversamenti pedonali devono essere adeguatamente illuminati.

5. Le isole salvagente, ove previste, devono avere una larghezza minima di 1,50 m.

Articolo 3.2.7 – Passi carrai e uscite per le 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.

2. Ai sensi del D.Lgs. nr. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione (DPR 495/92 e successive modifiche e integrazioni), qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, quest'ultimo dovrà essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. In caso di impossibilità oggettiva di arretrare l'accesso, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli di protezione.

3. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno 4,50 m prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.

4. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a 3,00 m se rettilinee e a 3,50 m negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a 4,50 m 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.

5. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 m, misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Articolo 3.2.8– Chioschi/Dehors su suolo pubblico

1. I chioschi sono manufatti rimovibili 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:

- è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
- 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. Per l'applicazione di quanto sopra si rinvia allo specifico "Regolamento dell'uso del suolo pubblico per le attività dei pubblici esercizi, del commercio e per le manifestazioni pubbliche o aperte al pubblico e per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP)" di cui alla D.C.C. n. 32 del 20/03/2006 così come modificata dalla D.C.C. n. 36 del 05/05/2008.

13. Rimangono le prescrizioni ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i. come aggiornato dal DPR n. 31 del 17/02/2017.

Articolo 3.2.9 – 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, cordone 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 nasconderli 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 1,50 m, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

Articolo 3.2.10 – Recinzioni

1. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale e la continuità degli spazi aperti, dei cono di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua.
2. L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di m 1,50 per i contesti di urbanizzazione consolidata. È fatta salva la facoltà di allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni. È ammessa inoltre, in corrispondenza dei cancelli, una altezza massima pari a m 1,80. La eventuale siepe realizzata in adiacenza non potrà superare l'altezza di m 2,00.
3. In ambito rurale le recinzioni in rete metallica o in muratura con sovrastante ringhiera saranno ammesse solamente come conterminazione degli edifici. In tal caso l'altezza non potrà superare m 1,50 o comunque quella delle recinzioni adiacenti.
Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.
4. Nel contesto delle aree agricole ove l'edificazione si presenta rada e ove prevale una forte caratterizzazione della ruralità, presentando connotazioni particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale, sarà invece possibile realizzare le recinzioni esclusivamente con rete metallica su pali di legno, o con staccionata in legno che non ostruisca la visuale, o con siepi.
5. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.



6. 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.

Articolo 3.2.11 – 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

Contiene disposizioni regolamentari riguardanti:

1. *aree verdi;*
2. *parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;*
3. *orti urbani;*
4. *parchi e percorsi in territorio rurale;*
5. *sentieri;*
6. *tutela del suolo e del sottosuolo;*

Articolo 3.3.1 – 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 disciplina e regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi si rinvia al "Regolamento Comunale per la disciplina e la salvaguardia delle aree verdi" approvato con delibera del C.C. n. 53 del 30/05/2005.

5. Rimangono esclusi dal campo di applicazione del Regolamento Comunale del verde urbano le aree e gli interventi di seguito elencati:

- 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.);

- le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali), relative alle aree protette e alle aree militari;
 - 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.);
 - 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).
- Articolo III.III.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.

Articolo 3.3.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico

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.

Articolo 3.3.3 – 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. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al "Disciplinare per l'individuazione, l'assegnazione e l'uso degli orti urbani".

Articolo 3.3.4 – 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.

Articolo 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.

Articolo 3.3.6 – Tutela del suolo e del sottosuolo

1. La disciplina in materia di tutela del suolo e del sottosuolo è regolata dalle norme del P.A.I. e più specificatamente dalle pertinenti disposizioni relative alle "Fragilità" nelle norme tecniche di attuazione del P.A.T. e del P.I. vigenti.

2. Inoltre, 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: a tal fine nelle nuove costruzioni in zone urbanistiche residenziali (o in caso di demolizione con ricostruzione), anche in ottica di risparmio di consumo di suolo, dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile sistemata a verde pari almeno al 20 % del lotto e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno 35 cm sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili.)

2. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.

3. La tutela del suolo trova altresì riferimento nel Regolamento Comunale di polizia urbana, nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli e nel Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani vigente.



Capo IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Contiene disposizioni regolamentari riguardanti:

- 1. approvvigionamento idrico;*
- 2. depurazione e smaltimento acque;*
- 3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;*
- 4. distribuzione dell'energia elettrica;*
- 5. distribuzione del gas;*
- 6. ricarica dei veicoli elettrici;*
- 7. produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;*
- 8. telecomunicazioni.*

Articolo III.4.1 – Approvvigionamento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni immobile.
2. Il requisito si intende soddisfatto se l'alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua è realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la quantità dell'acqua erogata ai terminali, rispetta le prescrizioni tecniche procedurali previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare del DPR 236/88.
3. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi.
4. Dovranno inoltre essere assunte le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue. A tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste a idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura ed almeno a 0.50 m al di sopra di queste ultime.

Articolo 3.4.2 – Depurazione e smaltimento delle acque

1. L'uso della pubblica fognatura, gli impianti, le caratteristiche degli stessi, gli allacciamenti e gli scarichi idrici di qualsiasi tipo nell'ambito del territorio comunale, sono disciplinati dal Regolamento Comunale di Fognatura approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 6 del 21 gennaio 1998 e successiva di Consiglio Comunale n. 128 del 1/12/2008.
2. Gli interventi di nuovo insediamento, e quelli esistenti, che ricadono nel territorio servito dalla pubblica fognatura, devono immettere nella stessa le proprie acque di rifiuto secondo modalità e tecniche previste dal vigente Regolamento Comunale di Fognatura.
3. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali o comunque corrispondenti a quelle prescritte dal Comune.

Nel caso in cui manchino le reti comunali di fognatura o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve provvedere, in sede di progetto, allo sviluppo della rete



secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli altri aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali reti, ivi compreso gli eventuali impianti di chiarificazione.

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

5. Le acque meteoriche qualora le copertura prospettino gli spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate al suolo mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito con tubazioni di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2,00.

Articolo 3.4.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati

1. La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale vigente.

Articolo 3.4.4 – Distribuzione dell'energia elettrica

1. Tutti i nuovi alloggi dovranno essere dotati d'impianto di energia elettrica per l'illuminazione e per gli elettrodomestici; si rinvia, in ogni caso, alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

Articolo 3.4.5 – Distribuzione del gas

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata ad apposito ente gestore.
2. La materia relativa alla distribuzione del gas, è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG nonché, per quanto in particolare riguarda gli impianti e le relative certificazione impiantistiche, dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Articolo 3.4.6 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia importante di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nei casi previsti al comma 2, va prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture dallo spazio a parcheggio coperto o scoperto e da box per auto, siano essi pertinenziali o no. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

2. Nel caso di edifici residenziali con più di 10 unità va prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per un numero di parcheggi coperto o scoperto e box auto non inferiore al 20 % di quelli totali, con arrotondamento all'unità superiore. Nel caso di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati va prevista l'installazione



di infrastrutture elettriche non inferiore al 2 % del numero dei posti auto coperti e scoperti e al 20 % dei box auto, con arrotondamento all'unità superiore.

Articolo 3.4.7 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. La disciplina in merito alla produzione di energia da fonti rinnovabili e da cogenerazione e alle reti di teleriscaldamento è in particolare contenuta nel precedente Capo I del Titolo III.

Articolo 3.4.8 – Telecomunicazioni

1. Si rimanda a quanto previsto dal vigente "Regolamento per l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti per tele radiocomunicazioni" di cui alla delibera di Consiglio Comunale n 78 del 30/09/2013.

Capo V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Contiene ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:

- 1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;*
- 2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;*
- 3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;*
- 4. allineamenti;*
- 5. disciplina del colore;*
- 6. coperture degli edifici;*
- 7. illuminazione pubblica e privata;*
- 8. griglie ed intercapedini;*
- 11. condizionamento;*
- 12. impianti tecnologici*
- 9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;*
- 10. serramenti esterni degli edifici;*
- 11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;*
- 12. cartelloni pubblicitari;*
- 13. muri di cinta;*
- 14. beni culturali e edifici storici;*
- 15. cimiteri monumentali e storici;*
- 16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.*

Articolo 3.5.1 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni

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 proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. 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.
5. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. 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.
6. 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.
7. 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.

Articolo 3.5.2 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti di particolare interesse non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.



3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.

5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

7 Per gli edifici di rilevante valore storico, artistico, culturale ambientale, con esclusione di quelli realizzati dopo il 1850, ricadenti nei Centri Storici del Capoluogo, di Summaga, Portovecchio e Pradipozzo, oltre le prescrizioni generali di ciascuna categoria di intervento, valgono le ulteriori prescrizioni di seguito enunciate per singola opera.

a) TETTI

Gli aggetti dei tetti e loro apparecchiatura strutturale, funzionale e decorativa (cornicioni, mensole, docce, ecc.) dovranno essere conservati e/o ripristinati nelle caratteristiche e nelle forme proprie dell'impianto tipologico e formale dell'edificio al quale sono riferite. Di norma dovrà conservarsi l'assetto planivolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa.

Il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali a coppi o a coppi e tegole, da realizzarsi con elementi in laterizio. Si raccomanda in linea generale la conservazione dell'apparato strutturale originale ligneo. La sua sostituzione con altre tecnologie dovrà essere motivata ed è comunque da escludersi per gli edifici compresi nella cerchia muraria del Capoluogo. In tal caso dovranno anzi mantenersi gli elementi strutturali originali, con sostituzioni limitate alle sole parti fatiscenti.

b) FINESTRE A TETTO

È consentito inserire finestre a tetto piane non sporgenti e parallele al manto di copertura; la loro superficie non dovrà essere inferiore ad un ottavo della superficie del piano orizzontale illuminato, con il limite max di mq. 1,5 cadauna.

c) ABBAINI

Non è consentito realizzare nuovi abbaini sui tetti degli edifici di cui al precedente comma.

d) TERRAZZI

È vietata la costruzione di nuovi terrazzi a sbalzo.



e) TERRAZZE A TASCA

Non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sui tetti di edifici realizzati prima del 1850, sui rimanenti edifici è consentita la realizzazione di terrazze a condizione che:

la superficie della terrazza non deve superare il limite massimo di mq. 6,00;

non siano realizzati o posti in opera elementi di qualsiasi natura che fuoriescano oltre 20 cm. dalla linea della falda esistente (compreso eventuali scale di accesso);

non siano realizzate sul fronte principale del fabbricato.

f) ARCHI, VOLTE E SOLAI

Gli archi e le volte interne esistenti devono obbligatoriamente essere mantenuti con la sola eccezione dei casi in cui sia dimostrata la necessità di realizzare o adeguare gli impianti tecnologici strettamente necessari, che comunque non dovranno alterare l'impianto strutturale complessivo.

g) CORNICI DI FINESTRE, DAVANZALI, SOGLIE E MODANATURE

Negli edifici compresi entro il perimetro dei Centri storici di Capoluogo, Summaga, Portovecchio e Pradipozzo, si dovrà provvedere al restauro degli elementi esistenti sia in pietra che dipinti. Le modanature in pietra dovranno essere conservate e consolidate nello stato esistente. La sostituzione e/o integrazione è ammessa soltanto per le parti eventualmente mancanti o in avanzata fase di degrado. Di norma, le integrazioni dovranno essere realizzate con resine specifiche. È vietato l'uso di materiali ceramici e anche lapidei diversi da quelli locali.

h) FINESTRE E DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

Gli infissi esterni dovranno essere in legno verniciato o in legno a vista di essenze nazionali. Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato ed in plastica. È ammesso l'uso di infissi in ferro o alluminio verniciato per specifiche e documentate esigenze progettuali. Negli edifici che per epoca di costruzione e tipologia definita non erano previsti sistemi di oscuramento esterno, non è consentita l'apposizione. Sono vietate persiane in legno naturale a vista o in alluminio anodizzato e verniciato. Di norma è vietato l'uso dei rotolanti.

i) FINITURE ESTERNE

Negli edifici il cui assetto stilistico attuale presenti prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco con esclusione di finiture in pietrame o mattone a faccia vista. Gli intonaci devono essere di tipo civile con esclusione di quelli plastici e sintetici. Non è ammesso lasciare a faccia vista elementi architettonici strutturali (archi di scarico, piattabande, mazzette ecc.) che sono stati realizzati per essere intonacati. Possono essere lasciati a vista elementi architettonici più antichi solo se significativi e che comunque non alterino la conformazione formale nella sua unitarietà attuale. Negli edifici più antichi che ancora oggi confermano facciate o parti consistenti di queste in pietra o mattoni a faccia vista, dovrà essere mantenuta e consolidata la memoria dello stato originario. La stuccatura dei giunti potrà essere realizzata a cemento solo per la parte più interna, mentre la finitura esterna



dovrà essere realizzata con malta di calce. È vietato qualsiasi tipo di rivestimento. Interventi di ripristino complessivo dell'assetto originario dell'edificio o di parti consistenti di questo, con conseguente perdita totale o parziale dell'assetto formale attuale, sono consentiti nell'ambito di una progettazione di recupero scientifico supportato da idonea documentazione storica e da un congruo numero di saggi.

l) TINTEGGIATURE

I colori dovranno essere preventivamente concordati con il Settore Edilizia Privata Comunale, che potrà richiedere una campionatura di riferimento, da effettuarsi a cura del proprietario, sulla parete dell'edificio da tinteggiare. Non sono ammesse tinteggiature parziali di prospetti di configurazione unitaria, se non per ripristinare piccole parti degradate. Non è ammessa la verniciatura di elementi di finitura in pietra, quali mensole, bancali, cornicioni.

m) SOTTOPORTICI

I sottoportici del Centro Storico del Capoluogo dovranno essere mantenuti a spese del proprietario, il soppalco e i muri laterali, comprese le facciate interne dei pilastri ed archi, dovranno essere riattati e messi a piena intonacatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei sottoportici fronteggiante ad accessi privati, a pubblici esercizi o comunque ad attività private, dovrà essere manutentata (manutenzione ordinaria e straordinaria) prioritariamente dagli stessi privati proprietari. Solo nei casi di indifferibilità ed urgenza il Comune potrà attivarsi direttamente nel manutentare la pavimentazione al fine di non incorrere in gravi ed indifferibili inconvenienti correlati con l'uso pubblico del sottoportico. Le spese conseguenti saranno poste a carico dei privati proprietari.

n) IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E RISCALDAMENTO E IMPIANTI A FONTE SOLARE

In tutte le nuove costruzioni deve essere previsto già in sede di progettazione e successiva costruzione apposito alloggiamento dell'impianto di raffreddamento/riscaldamento e/o condizionamento d'aria, in modo tale che il decoro complessivo del fabbricato sia garantito. In questi casi detti impianti non dovranno essere visibili dall'esterno.

Nel caso di installazione di impianti solari termici o fotovoltaici l'impianto non dovrà essere visibile dalla via pubblica, inoltre l'impianto dovrà essere aderente o integrato, senza ulteriori elementi esterni alla sagoma del fabbricato.

Nei casi di inserimento negli edifici esistenti, l'impianto deve essere opportunamente mascherato ovvero costituire soluzione compositiva estetico architettonica adeguata al contesto. Nei fabbricati esistenti plurifamiliari è obbligatoria una progettazione unitaria degli impianti.

In tutti i casi gli impianti non dovranno essere visibili dalla pubblica via.

Le disposizioni di cui alle lettere a), d), e), g), h), l) si applicano a tutti gli edifici compresi nei perimetri dei Centri Storici anche se realizzati dopo il 1850, al fine di una armonizzazione del contesto storico-ambientale.



8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

Articolo 3.5.3 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, 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 poggiali, 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.

Articolo 3.5.4 - 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. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

Articolo 3.5.5 – Piano (disciplina) del colore

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tingeggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.

3. Intonaci



3.1 L'intonaco costituisce il più comune rivestimento degli edifici del Centro Storico. Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additivate con prodotti di sintesi, escludendo i cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.

3.2 L'intonaco a marmorino va impiegato solo se viene dimostrata la sua preesistenza storica ed esclusivamente in quegli edifici che comunque già presentano questo tipo di finitura, scegliendo i colori dei materiali lapidei tradizionali locali.

3.3 Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici tradizionalmente intonacati, salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali; in questo caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria con mattoni a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.

3.4 Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.

4. Elementi di finitura

4.1 Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali quali pietra, trachite o graniglia di cemento non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.

4.2 Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco, evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci. L'eventuale realizzazione di cappotti esterni con funzione isolante è consentita esclusivamente negli edifici privi di grado di protezione e nell'integrale rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 30 luglio 1996 n.21, venendo di norma esclusa nell'ambito delle cortine di edifici.

4.3 Gli elementi strutturali, (archi di scarico, cantonali, architravi, portali, ecc.) vanno intonacati, salvo il caso in cui sia dimostrato il loro valore documentario sulla base di un progetto complessivo di analisi e riassetto della facciata.

5. Attacco a terra

5.1 Le zoccolature andranno realizzate con intonaci resistenti e traspiranti, a base di sabbia e calce, escludendo gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura. Zoccolature in pietra o in trachite sono consigliate solo per gli edifici di particolare valore architettonico; per i pilastri in mattoni la zoccolatura può estendersi fino all'imposta dell'arco.

6. Porte e finestre

6.1 Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con tonalità di colore



comprese nella gamma del marrone. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

6.2 Non dovranno essere installate controfinestre bensì la vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento.

6.3 I sistemi oscuranti dovranno essere realizzati con imposte a pannello ripiegabili in parte o totalmente all'interno del foro finestra (oscuri). Nei casi di facciate che presentano elementi decorativi di particolare rilievo gli oscuri dovranno ripiegarsi totalmente all'interno del foro.

6.4 I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni.

6.5 Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.

6.6 Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.

7. Impianti tecnologici

7.1 Gli impianti dei vari servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) devono di norma essere collocati all'interno del profilo della facciata, senza sporgere da essa e rifiniti con materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto; in alternativa le centraline possono essere interrate con la tecnica della "torre a scomparsa".

7.2 I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra.

7.3 I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di plastica e dell'acciaio.

7.4 Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati, evitando di norma apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali.

8. Pavimentazione dei portici

8.1 La pavimentazione in trachite, lavorata a masegne, deve essere conservata e risanata mediante pulitura e fissaggio delle lastre esistenti. Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe alla pavimentazione esistente.

9. tecniche pittoriche

9.1 La tinteggiatura delle facciate andrà eseguita con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante; dovranno essere utilizzate pitture a base di calce, addizionate con resina acrilica o pitture ai silicati, al fine di garantire la semitrasparenza del colore e resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento.

9.2 Le pitture a base di prodotti sintetici potranno essere usate solamente nel caso di edifici con caratteristiche architettoniche moderne e/o rifiniti con intonaco di cemento.



9.3 La tinteggiatura della facciata dovrà interessare l'intera facciata, dovrà essere uniforme, evitando interventi parziali in corrispondenza delle singole proprietà.

9.4 I prospetti di edifici adiacenti dovranno avere colori diversificati.

9.5 Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere prevista una colorazione monocroma.

9.6 Nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre non vanno tinteggiate; gli elementi architettonici di cemento in rilievo potranno essere trattati con colorazioni policrome al fine di differenziarli dal colore dall'intonaco.

10. Vetrine e insegne

10.1 Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate.

Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte.

In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.

I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici.

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

10.2 L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa.

Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.).

Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.

11. Tende

11.1 Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dal precedente art. III.V.2. comma 3.

11.2 Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.

11.3 Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.

11.4 Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

Articolo 3.5.6 – Coperture degli edifici



1. Nel costruito di interesse storico 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.

Articolo 3.5.7 – Illuminazione pubblica e privata

1. Si fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. 17/2009 “Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso” e dal vigente “Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

Articolo 3.5.8 – 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. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.

3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

4. 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.

5. 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.

6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.

7. 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.

8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

9. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

Articolo 3.5.9 – Antenne ed 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 radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
5. 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 prospiciente 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.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere preferibilmente posizionati non sulle facciate prospicienti la pubblica via e/o adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
7. 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, fermo restando quanto previsto dal DPR 31/2017.

Articolo 3.5.10 – 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.



Articolo 3.5.11 – 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 disposizioni contenute nelle N.T.O. del Piano degli Interventi (P.I.) vigente e nel Piano Generale degli impianti pubblicitari D. Lgs. 15/11/1996, n. 507, Norme di attuazione seconda edizione approvato con D.C.C. n. 9 del 30/01/2006.

Articolo 3.5.12 – 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 regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Piano Generale degli impianti pubblicitari D. Lgs. 15/11/1996, n. 507, Norme di attuazione seconda edizione approvato con D.C.C. n. 9 del 30/01/2006.

Articolo 3.5.13 – Muri di cinta



1. È vietata la realizzazione di muri di cinta, ad eccezione delle murature storiche esistenti o del completamento delle stesse inteso come recupero filologico delle preesistenze;
2. È ammessa la realizzazione degli stessi per motivi di sicurezza, quando per esempio svolgono anche altre funzioni (in aree produttive particolari, quali cave per esempio) in zona industriale, previa valutazione o quando non ostacolano la visibilità o il pregiudizio alla circolazione stradale.

Articolo 3.5.14 – Beni culturali ed edifici storici

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

Articolo 3.5.16 – Cimiteri monumentali e storici

1. Si rinvia a quanto disposto dalle disposizioni regolamentari comunali.

Articolo 3.5.17 – Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. La progettazione di spazi, luoghi ed edifici pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, dovrà essere orientata a perseguire l'obiettivo di promuovere politiche di sicurezza ambientale, finalizzate alla prevenzione del crimine e di atti lesivi dei comuni valori di civica convivenza; pertanto dovranno essere adottate soluzioni che limitino il determinarsi di situazioni favorevoli al compimento di atti criminali e/o vandalici.

Capo VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. *superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;*
2. *serre bioclimatiche;*
3. *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;*
4. *coperture, canali di gronda e pluviali;*
5. *strade e passaggi privati e cortili;*
6. *cavedi, pozzi luce e chiostrine;*
7. *intercapedini e griglie di aerazione;*
8. *recinzioni;*
9. *materiali, tecniche costruttive degli edifici;*
10. *disposizioni relative alle aree di pertinenza;*
11. *piscine;*
12. *altre opere di corredo agli edifici.*

Articolo 3.6.1 – 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. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014).

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). E' vietato l'uso di porte-finestre 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. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale 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.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

11. 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.

Articolo 3.6.2 – 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.

Articolo 3.6.3 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al 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.
Sugli edifici ricadenti nel Centro Storico del vigente P.I e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti 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.
2. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono preferibilmente 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 preferibilmente posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.



3. 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.
4. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato "A" alla D.G.R.V. n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.
5. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19/02/2007.
6. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.
7. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.
8. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.
9. La potenza massima di cui al punto 2 è riferita ad ogni singola unità abitativa.
10. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della L. 06.12.91 n°394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe).
11. Devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del P. I./P.R.G. e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.
12. Resta fermo quanto indicato dall'art. III.II.2 punto 5 del presente Regolamento.

Articolo 3.6.4 – Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Sugli edifici ricadenti nel Centro Storico del vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative N.T.O. 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.

2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1), nonché rivesta particolare interesse storico documentale.

Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.

3. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35 %, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
- b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aerilluminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
- c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico- sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza + o - 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
- d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella D.G.R.V. n. 97 del 31/01/2012, Allegato "B" e s.m.i.).

4. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20 con sporgenza massima m 0,50 nelle strade fino a m 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza



superiore la sporgenza massima consentita è di m 1,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1945;

5. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.

6. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

Articolo 3.6.5 – Strade e passaggi privati e cortili

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri 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 essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

4. 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.

5. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono 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.

Articolo 3.6.6 – 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 igienico-sanitarie, 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.

Articolo 3.6.7 – Intercapedini e griglie di aereazione

1. Il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza minima di cm 150, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici competenti.

2. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

Articolo 3.6.8 – Recinzioni

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

2. Sono sempre vietate le recinzioni costituite da pannelli pieni o con una percentuale inferiore all'80% di vuoti dell'intera superficie del pannello, qualsiasi sia la loro natura e materiale, salvo accordo fra le parti.

Articolo 3.6.9 – Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. La scelta dei materiali edilizi deve concorrere a perseguire l'obiettivo della sostenibilità.

2. Nella realizzazione di nuovi edifici e in interventi di recupero dell'edilizia esistente, nella sistemazione delle aree scoperte, negli elementi costruttivi, nelle finiture e negli impianti, siano preferibilmente utilizzati materiali o componenti con certificazione europea

3. Rimane fermo quanto disposto dal vigente "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

Articolo 3.6.10 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.



2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle N.T.O. del Piano degli Interventi (P.I.) vigente.

3. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.

4. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, pergotenda, gazebo, ecc. piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere.

5. Pergolato/pompeiana.

Struttura di arredo, leggera e amovibile, costituita da elementi lineari in metallo o in legno di limitata sezione, atti ad ombreggiare con rampicanti spazi aperti di pertinenza di edifici esistenti, quali giardini, cortili, terrazzi, balconi, priva di copertura e tamponature e/o chiusure verticali di qualsiasi genere.

Prescrizioni:

- h massima: 3,00 m;
- ammesso uno per lotto o unità;
- dimensioni massime ammesse con attività edilizia libera: fino al 20% della superficie coperta afferente all'unità immobiliare, fino comunque ad un massimo di 30 mq (nel caso di piano terrazzato, superiore al piano terra, la superficie non può superare il 50% della superficie della terrazza, quest'ultima concorre al calcolo della superficie del predetto limite del 20%)

La struttura posizionata nel lotto scoperto di pertinenza deve rispettare le distanze previste dall'art. 873 (distanze dal confine) del codice civile.



Figura: illustrazione grafica esemplificativa



Sono assimilate al pergolato e alle pompeiane le pergole bioclimatiche, le altre strutture riconducibili per forma e funzione anche se con coperture movibili o regolabili, o con coperture leggere.

6. Pergotenda

Struttura di arredo, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

Valgono le prescrizioni di cui al comma precedente.

Sono assimilate alla pergotenda le pergole bioclimatiche, le altre strutture riconducibili per forma e funzione anche se con coperture movibili o regolabili, o con coperture leggere.

7. Gazebo

Struttura di arredo, leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

Valgono le prescrizioni di cui al comma 5.



Figura: illustrazione grafica esemplificativa



8. "Casetta da giardino"



La c.d. “Casetta da giardino” è manufatto posto in maniera isolata nel giardino delle abitazioni per il ricovero degli attrezzi. Struttura in legno, amovibile per smontaggio e non per demolizione. Caratteristiche:

- ⇒ dimensioni ammesse con attività edilizia libera - superficie massima: 6,00 m²;
- ⇒ tetto a due falde;
- ⇒ altezza massima in gronda: 2,20 m;
- ⇒ dotata di finestra;
- ⇒ ammessa uno per ogni lotto;



Figura: illustrazione grafica esemplificativa

9. Car port

- ⇒ dimensioni ammesse con attività edilizia libera: è consentita l’installazione di un car port per unità con un massimo di 30 mq nel lotto;
- ⇒ altezza massima 2,20 m;
- ⇒ aperto su tutti i lati;
- ⇒ la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio (telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente) ovvero con pannelli fotovoltaico secondo quanto indicato nel presente regolamento

Per le distanze valgono le prescrizioni di cui al comma 5.





Figura: illustrazione grafica esemplificativa

10. I predetti manufatti sono ammessi esclusivamente qualora di pertinenza ad un edificio esistente o in corso di costruzione.

11. 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 nella zona agricola del vigente Piano degli Interventi (P.I.) nel limite massimo di 40,00 mq di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a 2,80 m. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di 25,00 m dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del tagliare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a 50,00 m; 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.

E' fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 29/2019.

12. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nella zona agricola del vigente Piano degli Interventi (P.I.) nel limite massimo di 30,00 mq di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a 3,00 m Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di 20,00 m da confini e 150 m 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.

In riferimento alle attività classificate come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettate al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate si rimanda alla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.

13. 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.

14. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di



10,00 m da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

Articolo 3.6.11 – Piscine (private)

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 90 giorni per anno solare.
3. Rimane fermo quanto disposto dalle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi (P.I.).

Articolo 3.6.12 – Altre opere di corredo agli edifici

1. Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo, anche redatte con la collaborazione degli Ordini professionali, potranno essere adottate con Deliberazione della Giunta Comunale e comunicate al Consiglio Comunale.
2. Le linee guida, che saranno pubblicate sul sito internet del Comune, avranno carattere di prestazione e saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle opere, nonché l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte degli uffici competenti per materia.
3. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle N. T. O, del presente R.E. e delle "linee guida per altri manufatti di arredo, quali gazebo su terrazze e terreni" approvate con provvedimenti del Comune.
4. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente R.E. e le sopra richiamate linee guida, L'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottempererà all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. 380/2001, e art. 4.2 (vedi Titolo IV " Provvedimenti per opere in assenza ...") del presente Regolamento.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. *esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;*
2. *vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;*
3. *sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.*



Articolo 4.1 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il Dirigente del servizio competente, ovvero un suo delegato, 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. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

Articolo 4.2 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e s.m.i., per quanto non abrogati e non incompatibili con il D.P.R. 380/2001.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
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.
4. Sono oggetto di sanatoria le opere già realizzate e che al momento dell'accertamento della denuncia al Comune (quando viene emanato l'atto di definizione della sanatoria) sono soggette ad un titolo edilizio.

Articolo 4.3 – Varianti comunicate a fine lavori

1. Ai sensi dell'art. 22 commi 2 e 2 bis non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a Permessi di costruire inoltrate con SCIA, e attestazione del professionista, entro la comunicazione della dichiarazione di fine dei lavori.



Articolo 4.4 – 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 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Articolo 4.5– Sospensione dei lavori

1. Fermo quanto indicato dall'art.27 D.P.R. 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'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e s.m.i. ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e s.m.i.

Articolo 4.6 – Sanzioni per violazione delle norme del regolamento

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e s.m.i.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine



entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.

4. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

- 1. aggiornamento del regolamento edilizio;*
- 2. disposizioni transitorie.*

Articolo 5.1 – 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.

Articolo 5.2 – 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. 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.

Articolo 5.3 – Abrogazione delle precedenti norme

1. Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento.
In particolare è abrogato il Regolamento Edilizio attualmente vigente.



ALLEGATI:

“A” - Quadro delle definizioni tecniche uniformi

“B” – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio”

“C” – “Adeguamento delle “Definizioni Urbanistico-Edilizie” vigenti alle definizioni uniformi (allegato “A” a DGRV 1896/2017) che ne mantengono invariate le relative previsioni dimensionali.