



COMUNE DI CAMPODARSEGO
Provincia di Padova

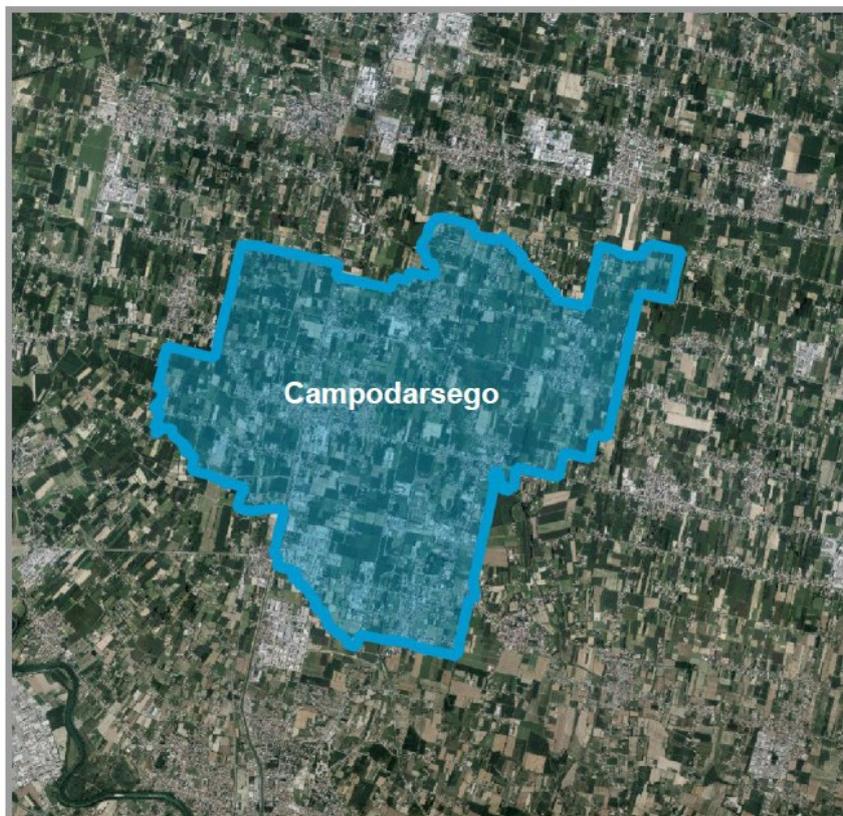
P.I.

Elaborato



PIANO DEGLI INTERVENTI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



Sindaco
Valter GALLO

Assessore all'Urbanistica:
Fabio MARZARO

SETTORE GOVERNO
DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA
Responsabile:
Arch. Gabriele BIZZOTTO

Istruttore Direttivo Tecnico:
Dott. Michele BERTOLINI

Attività tecnico-specialistica
di assistenza e di supporto

Gruppo di Lavoro
Multidisciplinare (G.L.M.):

Arch. Giancarlo Ghinello
(comp. urbanistica - cartografica)
Ing. Giuliano Zen
(comp. idraulica)
Dott. For. Andrea Allibardi
(comp. amb./paesagg. - sostenibilità)

Maggio 2023



Indice generale

PREMESSA.....	6
ELENCO APPROVAZIONI/MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	7
PARTE PRIMA: principi e disciplina generale dell'attività edilizia.....	8
Art. 1 - Principi e Disciplina generali dell'attività edilizia.....	8
Art. 2 – Quadro delle Definizioni Uniformi e della ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente.....	8
Art. 3 – Quadro completo delle Definizioni Uniformi e delle Definizioni Comunali.....	8
PARTE SECONDA: disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia.....	23
TITOLO I – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA.....	23
Capo 0 – Disposizioni di carattere generale.....	23
Art. I.0.1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio.....	23
Art. I.0.2 – Definizioni uniformi.....	23
Art. I.0.3 – Definizioni tecniche di competenza comunale.....	24
Art. I.0.4 – Ambiti territoriali di particolare applicazione.....	24
Capo I – S.U.E., S.U.A.P. e organismi tecnici consultivi.....	25
Art. I.I.1 – Sportello Unico Edilizia (S.U.E.).....	25
Art. I.I.2 – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).....	25
Art. I.I.3 – Coordinamento SUAP/SUE.....	25
Art. I.I.4 – Procedimenti edilizi: disposizioni.....	26
Art. I.I.5 – Controlli a campione.....	26
Capo II – Altre procedure ed adempimenti edilizi.....	28
Art. I.II.1 - Annullamento d'ufficio in autotutela.....	28
Art. I.II.2 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	28
Art. I.II.3 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).....	28
Art. I.II.4- Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	28
Art. I.II.5- Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	29
Art. I.II. 6- Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	30
Art. I.II.7 - Pareri preventivi.....	30
Art. I.II.8 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	31
Art. I.II.9 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	31
Art. I.II.10 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse.....	32
Art. I.II.11 - Concorsi di urbanistica ed architettura.....	32
TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	34
Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	34
Art. II.I.1 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	34
Art. II.I.2 - Atti preliminari all'inizio dei lavori.....	35
Art. II.I.3 - Comunicazione di fine dei lavori.....	35
Art. II.I.4 Occupazione di suolo pubblico.....	36
Art. II.I.5 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica.....	36
Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	37
Art.II.II.1- Principi generali sull'esecuzione dei lavori.....	37



Art. II.II.2- Punti fissi di linea e di livello.....	37
Art. II.II.3- Conduzione del cantiere (e recinzioni provvisorie).....	37
Art. II.II.4 - Cartelli di cantiere (ed evidenza del titolo abilitativo).....	39
Art. II.II.5 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	39
Art. II.II.6- Tolleranze nella realizzazione delle opere edili.....	40
Art. II.II.7 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	40
Art. II.II.8 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	41
Art.II.II.9 -Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	42
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	43
Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio.....	43
Art. III.I.1 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	43
Art. III.I.1.1 Caratteristiche dei locali.....	43
Art. III.I.1.2 - Altezze minime.....	43
Art. III.I.1.3 - Superfici minime.....	44
Art. III.I.1.4 - Dotazione degli alloggi.....	45
Art. III.I.1.5 - Ventilazione ed areazione.....	46
Art. III.I.1.6 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....	47
Art. III.I.1.7 - Piani terra, seminterrati e sotterranei.....	48
Art. III.I.1.8 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	49
Art. III.I.2 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici 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.....	49
Art. III.I.2.1 – Linee generali.....	49
Art. III.I.2.2– Contenimento dei consumi idrici.....	50
Art. III.I.2.3 – Sistemi di illuminazione.....	50
Art. III.I.2.4 – Requisiti acustici passivi.....	50
Art. III.I.2.5 – Relazione tecnica.....	51
Art. III.1.3 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	51
Art. III.I.4 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	51
Art. III.I.4.1– Protezione dall'umidità.....	51
Art. III.I.5 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	52
Art. III.I.6 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "Linee vita").....	52
Art.III.I.7 – Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	53
Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	54
Art. III.II.1 – Strade.....	54
Art. III.II. 2 – Portici pubblici o ad uso pubblico.....	55
Art. III.II.3 – Piste ciclabili.....	56
Art. III.II.4– Aree per parcheggio.....	57
Art. III.II.5 – Piazze ed aree pedonalizzate.....	58



Art. III.II.6 – Passaggi pedonali e marciapiedi.....	59
Art. III.II.7 – Passi carrai e uscite per le autorimesse.....	61
Art. III.II.8– Chioschi/Dehors su suolo pubblico.....	61
Art. III.II.9 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	63
Art. III.II.10 – Recinzioni.....	63
Articolo III.II.11 – Numeri civici.....	65
Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente.....	66
Art. III.III.1– Aree verdi.....	66
Art. III.III.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	67
Art. III.III.3 – Orti urbani.....	67
Art. III.III.4 – Parchi e percorsi in territorio rurale.....	67
Art. III.III.5 - Sentieri.....	67
Art. III.III.6 – Tutela del suolo e del sottosuolo.....	68
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche.....	69
Art. III.IV.1 – Approvvigionamento idrico.....	69
Art. III.IV.1 – Depurazione e smaltimento delle acque.....	69
Art. III.IV.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati (e piazzole ecologiche).....	69
Art. III.IV.4 – Distribuzione dell’energia elettrica.....	70
Art. III.IV.5 – Distribuzione del gas.....	70
Art. III.IV.5.1- Impianti tecnologici.....	70
Articolo 77 – Ricarica dei veicoli elettrici.....	70
Art. III.IV.7 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	70
Art. III.IV.8 – Telecomunicazioni.....	71
Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	72
Art. III.V.1 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	72
Art. III.V.2 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	73
Art. III.V.3 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico.....	74
Art. III.V.4 – Allineamenti.....	75
Art. III.V.5 – Disciplina del colore.....	75
Art. III.V.6 – Coperture degli edifici.....	78
Art. III.V.7 – Illuminazione esterna.....	78
Art. III.V.8 – Griglie ed intercapedini.....	78
Art. III.V.9 – Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici e degli altri impianti tecnici.....	80
Art. III.V.10 – Serramenti esterni degli edifici.....	81
Art. III.V.11 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e vetrofanie.....	81
Art. III.V.12 – Cartelloni pubblicitari.....	82
Art. III.V.13 – Muri di cinta.....	83
Art. III.V.14 – Beni culturali ed edifici storici.....	83
Articolo III.V.15 – Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	83
Capo VI – Elementi costruttivi.....	85
Art. III.VI.1 – Superamento delle barriere architettoniche.....	85
Art. III.VI.2 – Serre bioclimatiche.....	85
Art. III.VI.3 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	85



Art. III.VI.4 – Copertura, canali di gronda e pluviali.....	86
Art. III.VI.5 – Strade e passaggi privati e cortili.....	88
Art. III.VI.6 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	89
Art. III.VI.7 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	89
Art. III.VI.11 – Piscine (private).....	94
Articolo III.VI.12 – Altre opere di corredo agli edifici.....	94
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	95
Art. IV.1– Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	95
Art. IV.2 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo.....	95
Art. IV.3 – Varianti comunicate a fine lavori.....	96
Art. IV.4 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori.....	96
Art. IV.5– Sospensione dei lavori.....	96
Art. IV.6 – Sanzioni per violazione delle norme del regolamento.....	96
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	98
Art. V.1 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	98
Art. V.2 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	98
Art. V.3 – Abrogazione delle precedenti norme.....	98
APPENDICE.....	99
“Norme per la presentazione dei progetti”.....	99
ALLEGATI.....	99
“A” – Illustrazione grafica delle “Definizioni Uniformi”.....	99
La ricognizione delle “Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” come integrata in conformità alla normativa regionale vigente dalla Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto, ed opportunamente aggiornata alla data di approvazione del presente regolamento, sono riportate nell’allegato “B” alla D.G.R.V. 1896/2017.....	99



PREMESSA

Tenuto conto del recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (in 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) avvenuto con la D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, l'adeguamento del **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (R.E.C.)** è stato operato sulla base dei suggerimenti operativi e delle linee guida per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo approvate con D.G.R. n. 669 del 15.05.2018.

Lo schema di Regolamento Edilizio Tipo e i relativi allegati, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

Il Regolamento Edilizio Comunale si articola in due parti, così come previsto dall'Intesa:

- a) nella Parte Prima, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella Parte Seconda, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale – sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia – è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

La numerazione degli articoli (es: Art. I.II.4) è codificata riportando come primo indicatore il Titolo, come secondo indicatore il Capo ed infine il progressivo dell'articolo all'interno del Capo a cui appartiene.

**ELENCO APPROVAZIONI/MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

nr	Titolo Deliberazione	Tipo e Nr Deliberazione	Data delibera
1	R.E.C. (rev. 1.00) contro deduzioni CoReCo	appr. C.C. n° 3 appr. C.C. n° 75	13/04/1976 11/07/1978
2	R.E.C. (rev. 2.00)	adoz. C.C. n° 94 appr. G.R.V. n° 819	14/10/1983 119/02/1985
3	Modifica al R.E.C. art. 64 (rev. 2.01)	adoz. C.C. n° 63 appr. C.C. n° 10	20/12/2001 02/04/2002
4	Modifica al R.E.C. (rev. 2.02)	adoz. C.C. n° 13 appr. G.R.V. n° 1853	22/04/2002 18/06/2004
5	Modifica al R.E.C. (rev. 2.03)	adoz. C.C. n° 60 appr. G.R.V. n° 180	30/09/2003 31/01/2006
6	Modifica al R.E.C. art. 65 (rev. 2.05)	adoz. C.C. n° 60 appr. C.C. n° 10	18/10/2004 10/02/2005
7	Modifica al R.E.C. art. 64 (rev. 2.06)	adoz. C.C. n° 16 appr. C.C. n° 36	28/02/2005 14/06/2005
8	Modifica al R.E.C. artt. 25 e 26 (rev. 2.07)	appr. C.C. n° 5	28/02/2007
9	Modifica al R.E.C. art. 35 (rev. 2.08)	adoz. C.C. n° 48 appr. Det. Comm.Straor. n° 3	29/09/2009 08/03/2010
10	Recepimento ART. 79 BIS Lr n. 61/85 (rev. 2.09)	appr. C.C. n° 5	23/12/2010
11	Modifica al R.E.C. art. 64 (rev. 2.10)	appr. C.C. n° 48	28/11/2012
12	Istituzione della Commissione Locale per il Paesaggio (rev. 2.11)	appr. C.C. n° 25	25/07/2013
13	R.E.C. - aggiornamento (rev. 3.00)	appr. C.C. n° 19	21/05/2014
14	R.E.C. - R.E.T. (rev. 4.00)	appr. C.C. n° 57	31/12/2020
15	R.E.C. (rev. 5.00)	appr. C.C. n° 53	03/11/2021
16	R.E.C. (rev. 6.00)	appr. C.C. n° 29	24/05/2023



PARTE PRIMA: principi e disciplina generale dell'attività edilizia

Art. 1 - Principi e Disciplina generali dell'attività edilizia

[1] Conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del G.U. 16 novembre 2016, n. 268, della DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 e e della DGRV n. 669 del 15 maggio 2018 il presente regolamento recepisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare l'attività edilizia.

Art. 2 – Quadro delle Definizioni Uniformi e della ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente

- [1] In attuazione dell'Accordo del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni sopracitata, viene richiamata senza essere riprodotta, la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.
- [2] Il quadro completo delle Definizioni Uniformi così come approvate in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, sono riportate al successivo articolo 3 presente regolamento.
- [3] La ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia come integrata in conformità alla normativa regionale vigente dalla Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto, ed opportunamente aggiornata alla data di approvazione del presente regolamento, sono riportate nell'allegato "B" alla D.G.R.V. 1896/2017.

Art. 3 – Quadro completo delle Definizioni Uniformi e delle Definizioni Comunali

- [1] Vengono raggruppate nella tabella sottostante le Definizioni Uniformi e le Definizioni Comunali di carattere tecnico-edilizio utilizzate sia nel presente regolamento e sia nelle Norme Tecniche Operative, allegato allo strumento urbanistico vigente, in modo da rendere univoco il luogo dove trovare le varie specifiche.
- [2] Rispetto alle Definizioni Uniformi in detta tabella si riportano in colore blu le definizioni tecniche di competenza comunale ed alcune specificazioni per alcuni particolari aspetti necessari alla corretta applicazione di quelle Uniformi per meglio adeguarle alla tipicità dell'edificato territorio comunale. Inoltre sono state riportate in ordine alfabetico.



Quadro delle definizioni tecniche uniformi e comunali

N.B.: (*) le definizioni sono ordinate alfabeticamente sul campo "Voce" e rinumerate progressivamente riportando tra parentesi il numero di riferimento indicato all'allegato "A" alla D.G.R.V. 1896/2017 e all'allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018.

(**) il Responsabile del Servizio Tecnico può, sentita la Giunta Comunale, introdurre/specificare nuove definizioni da riportare nel Regolamento Edilizio Comunale al primo aggiornamento utile.

Nr (*)	VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE INTESA STATO REGIONI (recepita dalla D.G.R.V. 1896/2017)	DEFINIZIONI DI COMPETENZA COMUNALE (**)
1	Abbaino			Elemento architettonico sporgente dalle falde di copertura del tetto tanto da consentire l'apertura di una finestra verticale.
2	Aggetti e sporti			Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.
3 (27)	Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none">• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;• all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	
4 (28)	Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti	



5 (26)	Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura	
6 (29)	Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata	
7	Area cortilizia			Spazio comune posto sul lato interno del fabbricato e avente la prima funzione di assicurare aria e luce alle unità immobiliari condominiali ivi prospicienti. Nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio, quali le aree verdi, le zone di rispetto, le intercapedini.
Specificazione				In caso di solaio con travatura si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse delle travi è superiore a 50 cm.
8	Area libera			Ai soli fini della L. R. 50/2012 è la superficie scoperta del lotto comprendente l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
9	Area pertinenziale			Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente/di progetto, generalmente delimita da recinzione o altri elementi fisici. In mancanza si assume l'area corrispondente a 5 volte la superficie coperta dell'edificio.
10	Area a parcheggio			Si intende l'area per la sosta dei veicoli, la manovra e le corsie di distribuzione, escluse le sedi viarie di accesso e le rampe.



11 (35)	Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
Specificazione				Il parapetto non può avere altezza superiore a 2,00 m.
12 (36)	Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
13	Barbecue o piccoli forni			Elementi in ferro o anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a 2,00 mq ed altezza massima, esclusa la canna fumaria, non superiore a 2,00 m nel numero massimo di uno per alloggio.
14 (5)	Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico - edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	
15	Confine stradale			Limite della proprietà quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
16 (3)	Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	



17 (6)	Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
18 (32)	Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
19	Edificio esistente			Si intende ogni edificio esistente alla data di adozione della variante generale n. 1 al Piano degli Interventi (D.C.C. n. 40 del 29/11/2013).
20 (33)	Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
21	Gazebo			Struttura in legno o metallo che non può essere tamponata lateralmente con materiale di alcun genere e tipo, né presentare montanti infissi stabilmente al suolo; può essere invece coperta con elementi permeabili, teli mobili o lamelle amovibili ed orientabili (riferimento art. III.VI.10)
22 (11)	Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
23 (4)	Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	



24 (3)	Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	
25 (10)	Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	
26 (37)	Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
27	Lotto			Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Il lotto edificabile è uno spazio fisico che si individua esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica. Solo con il rilascio del titolo abilitativo il lotto edificabile viene ad essere concretamente delimitato, con definizione delle potenzialità edificatorie del fondo, unitariamente considerato, e determinazione della cubatura ivi assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica. Nei casi di lotti e/o fondi con preesistenze legittime ma prive di titolo o con titolo dove il lotto non è delimitato, la delimitazione stessa va definita sulla base delle distanze minime degli edifici dai confini e/o dalla superficie necessaria a legittimare il volume insistente sul lotto in base all'indice di zona.
28	Nearly Zero Energy Building	N.Z.E.B.		Edificio il cui consumo energetico è quasi pari a zero. Gli N.Z.E.B. sono quindi edifici ad elevata prestazione con una necessità di energia per il riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, produzione di acqua calda sanitaria ed elettricità molto bassa.
29 (25)	Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della	



			superficie lorda (SL).	
30	Parete finestrata			Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come “vedute”, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come “luci”, 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.
31 (38)	Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
32	Pergolato/Pompeiana			Struttura, per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse (si rinvia a quanto disposto dall'art. III.VI.10, comma 5.1 del presente regolamento). Nei casi in cui anche una sola delle caratteristiche riportate al suddetto co. 5.1 dell'art. III.VI.10 non possa essere rispettata, l'installazione è subordinata a provvedimento autorizzativo ed, in ogni caso, a rispettare le distanze previste per gli edifici.
33 (34)	Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	
Specificazione				Le pertinenze non possono in ogni caso superare il 20% delle dimensioni dell'edificio asservito.
34	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.



35 (20)	Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
36 (22)	Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
37 (21)	Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	
38 (39)	Portico/porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
39	Posto auto			È la superficie, non inferiore a 12,50 m ² , destinata alla sosta di una autovettura, fatte salve le diverse dimensioni per i posti auto dedicati alla sosta delle autovetture condotte o trasportanti persone diversamente abili. Deve essere adeguatamente individuato (vernice, pavimentazione di colorazione differenziata, ecc.). Qualora costituisca standard ai sensi della L.s. 122/89 di edifici plurifamiliari dovrà essere indicato il riferimento all'unità asservita.
40	Profilo perimetrale esterno dell'edificio			Profilo esterno delle murature del piano, risultante dalla proiezione in pianta non comprensiva degli aggetti superiori a 1,50 m.
41	Quota zero di riferimento			La quota del marciapiede, se esistente, oppure asse 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. In ogni caso, negli elaborati di rilievo plani-altimetrico dovrà essere riferita ad un caposaldo accessibile da proprietà pubblica.
42 (18)	Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	
43 (7)	Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	
44	Soffitto/Controsoffitto			Superficie inferiore del solaio (strutturale) che delimita superiormente il vano di ogni ambiente coperto al quale va riferita l'altezza del locale ai fini urbanistici. Controsoffitto: Superficie che delimita superiormente il vano di ogni ambiente staccato dal solaio e applicato a una struttura ad esso appesa. Incide sull'altezza del locale ai fini igienico-sanitario.
45 (24)	Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
Specificazione				Detta struttura non potrà estendersi oltre il 40% della superficie sottostante.
46 (23)	Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
Specificazione				Tali spazi, se non accessibili (salvo essere raggiungibili tramite botola o passo d'uomo per semplice ispezione e/o manutenzione), sono esclusi dal calcolo del volume.



47	Superficie in esercizio commerciale			<p>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:</p> <p>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;</p> <p>b. superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.</p>
48 (15)	Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none">• i portici e le gallerie pedonali;• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;	



			<ul style="list-style-type: none">• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.	
Specificazione				La profondità delle tettoie inferiore a 1,50 m, deve essere intesa fino a 1,50 m. Per i sottotetti accessibili e praticabili, valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 51/2019 I portici citati al primo punto sono considerati quelli ad uso privato.
49 (17)	Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie.	
50 (16)	Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).	
51 (8)	Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	
52 (2)	Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
53 (13)	Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	



54 (9)	Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	
55	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.
56 (1)	Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
57 (12)	Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
58 (14)	Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, e vani di porte e finestre.	



59	Tenda			Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, privo di sostegni verticali, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze e/o aperture di finestre anche al piano primo. È un elemento che serve a migliorare la fruibilità di uno spazio già esistente, come ad esempio un balcone o una parte di giardino. La sua installazione rientra tra gli interventi di edilizia libera, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004.
60	Tenda a pergola o pergotenda			Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici avente sostegni verticali o destinato a copertura di pergolati e per un massimo di nr 1 per unità. Caratteristiche prescritte: è ammessa la posa di pavimentazione in elementi flottanti semipermeabili nella zona delimitata dagli elementi verticali e non oltre i 50 cm . Questo manufatto è considerato elemento di arredo realizzabile in edilizia libera qualora il suo massimo ingombro non superi i 30 mq per un'altezza massima non superiore a m 3,00 e posta a distanza dai confini di mt 1,5 salvo accordo scritto con il proprietario del fondo/i confinante/i. Nei casi in cui anche una sola delle caratteristiche non possa essere rispettata l'installazione è subordinata a provvedimento autorizzativo e, in ogni caso rispettare le distanze previste per gli edifici.
61 (40)	Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	



62 (41)	Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
Specificazione				La tettoia trova collocazione nelle zone produttive/rurali. Qualora la superficie superi i 50 m ² è soggette a richiesta di Permesso di Costruire ancorché non diretta al soddisfacimento di esigenze temporanee.
63	Unità immobiliare urbanistica			Edificio o parte di edificio autonomo, costituita da uno o più locali/spazi aventi la stessa destinazione d'uso, dotata di accesso principale indipendente da un'area pubblica (quale piazza, strada ecc.) ovvero da un'area privata di uso comune (androne, cortile, portico ecc.) ed idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato.
64 (42)	Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
65 (31)	Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	In tal senso è anche considerato lo spazio necessario per alloggiare gli apparati di detti impianti se rappresentato in uno specifico layout distributivo con gli ingombri dei macchinari, dei collegamenti, ecc., e dello spazio strettamente necessario all'accesso ed alla loro manutenzione.
Specificazione				Non concorrono al calcolo del volume e dall'altezza dell'edificio i vani tecnici sopra definiti che per ragioni tecniche/strutturali, opportunamente documentate, non trovino collocazione all'interno dell'edificio e siano posti sopra la copertura dell'edificio.
66 (19)	Volumetria totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	





PARTE SECONDA: disposizioni regolamentari comunali in materia di edilizia

TITOLO I – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

Capo 0 – Disposizioni di carattere generale

Art. I.0.1 - 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, della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R.V. 669 del 15 maggio 2018.

Art. I.0.2 – 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:

- 1 Superficie territoriale
- 2 Superficie fondiaria
- 3 Indice di edificabilità territoriale
- 4 Indice di edificabilità fondiaria
- 5 Carico urbanistico
- 6 Dotazioni Territoriali
- 7 Sedime
- 8 Superficie coperta
- 10 Indice di permeabilità
- 11 Indice di copertura
- 12 Superficie totale
- 13 Superficie lorda
- 14 Superficie utile
- 15 Superficie accessoria
- 16 Superficie complessiva
- 17 Superficie calpestabile
- 18 Sagoma
- 19 Volume totale o volumetria complessiva
- 20 Piano fuori terrazza
- 21 Piano seminterrato
- 22 Piano interrato



- 23 Sottotetto
- 24 Soppalco
- 25 Numero dei piani
- 26 Altezza lorda
- 28 Altezza dell'edificio
- 29 Altezza utile
- 30 Distanze

esplicano la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della variante allo strumento urbanistico di coordinamento con il Regolamento Edilizio adeguato a quello tipo regionale - RET - ai sensi dell'art. 19, co. 1, della L.R. 15/2018".

[2] L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino le definizioni di cui all'allegato "A" del presente R.E.C. costituiscono automatica modifica od integrazione delle stesse.

Art. I.0.3 – Definizioni tecniche di competenza comunale

[1] Si rinvia alla tabella in cale all'articolo 3, co. 2, della Parte Prima del presente Regolamento.

Art. I.0.4 – Ambiti territoriali di particolare applicazione

[1] Per la tipologia e definizione degli interventi in Centro Storico, per gli edifici di interesse storico – ambientale e di tutela paesaggistico – ambientale e per quelli tutelati ai sensi della L.R. 10/1985, si fa riferimento alle vigenti N.T.O..

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



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

Art. I.1.1 – Sportello Unico Edilizia (S.U.E.)

- [1] Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il S.U.E. si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
- [2] Lo S.U.E. cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
- [3] Sono esclusi dall'ambito di competenza del S.U.E., in quanto non disciplinati dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
Detti procedimenti saranno conclusi per improcedibilità. In questo caso potrà essere richiesta la restituzione dei diritti versati all'Ente decurtati della quota relativa alla restituzione stessa.
- [4] Le pratiche edilizie, ed ogni altra istanza o comunicazione, indirizzate al S.U.E. sono presentate in modalità telematica, attraverso collegamento a portale indicato dal S.U.E. stesso o, nei specifici casi contemplati, tramite posta elettronica certificata.

Art. I.1.2 – 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.
- [2] Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal vigente "Regolamento per l'organizzazione ed il funzionamento dello Sportello Unico Attività Produttive ai sensi del D.P.R. 07.09.2010, n. 160" approvato con Delibera del Consiglio della Federazione dei Comuni del Camposampierese n. 22 del 15.07.2015.

Art. I.1.3 – Coordinamento SUAP/SUE

- [1] Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
- [2] Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.



- [3] Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

Art. I.1.4 – Procedimenti edilizi: disposizioni

- [1] La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica attraverso 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 (di cui al D.Lgs. 222/2016 e successiva Conferenza Unificata del 06/07/2017, allegato "2") e comunque secondo l'"Appendice" al presente Regolamento.
- [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] 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.
- [7] Le demolizioni, con riferimento all'art. II.II.5) 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 (nel caso di crediti edilizi da rinaturalizzazione è necessaria la richiesta di Permesso di Costruire, per gli altri casi è necessaria la SCIA o il ricorso alla CILA solamente qualora si tratti di manufatti pertinenziali).

Art. I.1.5 – Controlli a campione

- [1] Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
- [2] Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
- all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
 - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;



- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.

[3] Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale, inclusa la verifica del versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 17 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. eventualmente dovuto, ed alla richiesta di eventuali pareri/autorizzazioni necessari per l'esecuzione delle opere, qualora gli stessi non siano già allegati all'istanza o sia stata provata la richiesta diretta dall'interessato. In questi casi, l'inizio dei lavori ed efficacia della CILA decoreranno dalla data di acquisizione dell'ultimo parere/autorizzazione richiesto.

[4] Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3. Non potrà costituire fonte di legittimo affidamento per il privato circa la consistenza e la legittimità dell'intervento realizzato, qualora, in un momento successivo, venga appurato che il contenuto della CILA stessa non sia conforme allo schema normativo di riferimento (in via esemplificativa e non esaustiva, per errata rappresentazione dello stato dei luoghi, per non corretta identificazione della legittimità dell'edificio sul quale si interviene, o per ogni altra carenza che comprometta la legittimità della certificazione stessa).



Capo II – Altre procedure ed adempimenti edilizi

Art. I.II.1 - Annullamento d'ufficio in autotutela

- [1] L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990.
- [2] Il Responsabile del Settore Tecnico può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare o procedere al riesame di istanze edilizie; nel contempo può richiedere anche un parere legale con funzione consuntiva.
- [3] Gli effetti prodotti dall'annullamento del titolo abilitativo sono disciplinati dall'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. I.II.2 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

- [1] L'art. 10bis della L. n.241/1990 prevede che nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti

Art. I.II.3 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

- [1] Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione 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] La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
- [3] Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- [4] Il Certificato di Destinazione Urbanistica storico riporta le prescrizioni urbanistiche relative agli immobili interessati che sono state vigenti e sono state adottate nel corso di un determinato periodo di tempo; potrà essere richiesto indicando la data o il periodo oggetto della certificazione.

Art. I.II.4- Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

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



- [3] Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.
- [4] Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo Permesso di Costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con S.C..IA., che in tal caso potrà essere presentata.
5. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).
6. Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, possono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo. Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciata una certificazione recante l'intestatario subentrato.

Art. I.II.5- Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

- [1] Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato in tutto o in parte inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
- [2] L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
- [3] In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Responsabile del Settore Tecnico, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili e urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.
- [4] Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità, il Responsabile del Settore Tecnico fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Art. I.II. 6- Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

- [1] Per la determinazione del contributo di costruzione, e i casi di riduzione o esonero dal pagamento, si



richiamano gli articoli 16, 17 e 19 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. nonché le modalità e determinazioni stabilite dalla L.R 61/1985 e ss.mm.ii.

- [2] Le modalità di calcolo del contributo sono quelle stabilite dalla legge regionale vigente.
- [3] Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e il contributo relativo al costo di costruzione sono determinati con Delibera del Consiglio Comunale e aggiornati con Delibera di Giunta Comunale.
- [4] In alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, può essere richiesta al concessionario la realizzazione delle opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere con obbligo di conguagliare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.
- [5] L'aggiornamento degli importi di cui al comma 4 è eseguito annualmente in relazione alla variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione dei fabbricati residenziali.
- [6] Per interventi onerosi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione deve essere allegata la documentazione necessaria ai fini del calcolo.
- [7] Per interventi il cui contributo risulta essere inferiore od uguale alla somma di € 10,00, lo stesso non si riscuote.
- [8] Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e le garanzie stabilite con Deliberazione di Giunta comunale.

Art. I.II.7 - Pareri preventivi

- [1] È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
- [2] Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
- [3] Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.
- [4] 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, che deve intendersi riferito allo specifico quesito oggetto del parere.

Art. I.II.8 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

- [1] Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/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 provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
- [3] L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'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 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.

Art. I.II.9 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

- [1] Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
- [2] E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.
- [3] Si rinvia inoltre allo specifico regolamento comunale "Regolamento sul procedimento amministrativo e il diritto di accessi ai documenti".
- [4] Nel rispetto delle vigenti normative sul rispetto della privacy, l'accesso al documento è consentito solo per la porzione di interesse del richiedente.
- [5] I documenti possono essere rilasciati, secondo i limiti del precedente co. 4, in formato cartaceo e/o digitale con invio del file via PEC al richiedente.

Art. I.II.10 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse

- [1] Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.
- [2] L'attivazione di percorsi partecipativi potrà interessare in particolare gli interventi che coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centrali e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di



dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte, ecc.

- [3] Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (a livello di preliminare e definitivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione.

Art. I.II.11 - Concorsi di urbanistica ed architettura

- [1] Il “Codice degli Appalti” vigente menziona, tra le varie tipologie di concorsi, il concorso di progettazione aperto, articolato in due gradi, art. 154 comma 4, normalmente utilizzato livello internazionale in quanto risulta il più idoneo a valorizzare la professionalità dei concorrenti ed a promuovere la qualità del progetto di fattibilità tecnico-economica acquisito nel secondo grado.
- [2] Affinché il concorso di progettazione risulti uno strumento efficace, aperto anche ai giovani professionisti iscritti entro i 5 anni all’Albo/Ordine professionale, è preferibile che lo stesso sia articolato in due gradi, che sia svolto on-line su adeguate piattaforme informatiche, che preveda adeguati riconoscimenti economici per i concorrenti ammessi ai vari gradi della procedura.
- [3] I concorsi di progettazione e di idee saranno disciplinati con specifico bando, nell'ambito delle procedure ordinarie di affidamento del settore tecnico, in relazione all’importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.
- [4] Il Comune, nel caso di interventi di riqualificazione di aree di proprietà pubblica di particolare rilievo o edifici pubblici di pregio o nel caso di nuova realizzazione di opere pubbliche di particolare rilevanza per il territorio, predilige l'utilizzo del concorso di progettazione e di idee quale procedura intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.
- [5] Il mancato utilizzo, per gli interventi di cui al comma precedente, del concorso di idee o di progettazione dovrà essere adeguatamente motivato.
- [6] Il Comune favorisce inoltre l'utilizzo del concorso di progettazione o di idee anche da parte di Enti o Privati, per interventi di riqualificazione urbanistica di aree dichiarate degradate o per la realizzazione di edifici da adibire a servizi al pubblico di particolare rilevanza, mediante riduzione del costo di costruzione da determinare con opportuno provvedimento del Consiglio Comunale.
- [7] Il Comune favorisce la divulgazione dei risultati del concorso, anche attraverso la collaborazione con gli Ordini della Rete delle Professioni Tecniche, la partecipazione dei cittadini alle diverse fasi di programmazione e comunicazione, lo svolgimento di attività di presentazione, esposizione e pubblicazione degli stessi risultati.



TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. II.I.1 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

- [1] Il titolare del permesso di costruire, 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. In caso di SCIA o CILA, tali informazioni sono contenute nel modello stesso di segnalazione/comunicazione.
- [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] 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.
- [7] Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti possono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
- [8] 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, con relazione accompagnatoria congiunta sullo stato dei lavori e sulla conformità delle opere.
- [9]. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- [10]. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento.



Art. II.1.2 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

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

- 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 ss.mm.ii., 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 ss. mm. e ii.;
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

Art. II.1.3 - Comunicazione di fine dei lavori

[1] I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio o l'opera o la trasformazione urbanistica siano completi in tutte le loro parti comprese le opere accessorie e di finitura (intonaci, pavimenti, impianti igienici e idrici, la rete fognante, scale, infissi di porte e finestre) e siano effettivamente abitabile o agibile. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

[2] Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del Permesso di Costruire o della SCIA o della CILA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.

È possibile presentare la comunicazione di fine lavori parziale, previa asseverazione da parte del Direttore dei Lavori che le opere realizzate sono conformi agli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, a tutte le prescrizioni in essa contenute, nonché ad ogni altra prescrizione di altri enti e/o autorità e che l'intervento parziale non influisce sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati valutati secondo quanto disposto dalla normativa vigente e pertanto non necessita del certificato di agibilità di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380, art. 24 – e s.m.i..

[3] In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.

[4] Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.

[5] Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che



interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

- [6] La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3, precludendo la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.
- [7] L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. II.1.4 Occupazione di suolo pubblico

- [1] Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
- [2] Il Responsabile del Settore Servizi Tecnici ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso d'inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche o giustificabili.
- [3] L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.
- [4] In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile dell'Ufficio competente subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione o polizza fidejussoria che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, e previo sopralluogo di un incaricato dello stesso Ufficio che attesti l'integrità delle aree pubbliche interessate.
- [5] Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione. Tali costruzioni devono essere progettate in modo tale da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. II.1.5 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica

- [1] La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici.



Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. II.11.1- 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, come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo II.1.1 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.

Art. II.11.2- Punti fissi di linea e di livello

- [1] L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o in caso di SCIA, deve inoltrare su eventuale richiesta dell'Ufficio Tecnico 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 plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
- [2] L'intestatario del titolo abilitativo, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, la determinazione dei punti fissi.
- [3]. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con 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.
- [3] L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. IV.6 del presente Regolamento.

Art. II.11.3- Conduzione del cantiere (e recinzioni provvisorie)

- [1] In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
- [2] Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive preventivamente autorizzate.



- [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 zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
- [4] Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- [5] Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
- [6] In cantiere devono essere conservati, in formato cartaceo, a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
- il titolo abilitativo che legittima i lavori (Permesso di Costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
 - Il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.), qualora previsto, con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente, in particolare quella relativa al risparmio energetico.
 - La documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
 - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
- [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.
- [8] Gli interventi funzionali allo svolgimento dell'attività di cantiere quali recinzioni, baracche di cantiere, transenne, misure di protezione, cartellonistica di cantiere e simili, a carattere provvisorio e la cui durata non può superare quella dei titoli abilitativi edilizi cui afferiscono, non richiedono la presentazione di alcuna comunicazione/richiesta di titolo edilizio né la presentazione di alcuna richiesta di autorizzazione paesaggistica.
- [9] L'attività di cantiere dovrà avvenire nel rispetto dei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14.11.1997 ed è consentita negli orari stabiliti dal regolamento comunale per la tutela e l'inquinamento acustico (Disciplina delle attività rumorose), approvato con D.C.C. n. 32 del 10.04.2014.

Art. II.II.4 - Cartelli di cantiere (ed evidenza del titolo abilitativo)



- [1] I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee (preferibilmente superficie non inferiore a 1,00 m²), 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.
- [4] In mancanza, l'autorità preposta procederà ai sensi dell'art. 27, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.
- [5] I cartelli di cantiere non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica, né alle disposizioni di cui al successivo III.V.11.
- [6] La mancata esposizione del cartello comporterà una sanzione amministrativa pari ad € 150.

Art. II.II.5 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

- [1] Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
- [2] La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
- [3] Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo II.I.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] 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.
- [6] 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.



[7] Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e dev'essere evitato il polverio.

Art. II.II.6- Tolleranze nella realizzazione delle opere edili

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono violazioni edilizie rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati, secondo le disposizioni di cui all' art. 34bis del D.P.R. 380/2001.

Art. II.II.7 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

- [1] I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..
- [2] Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- [3] Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizione di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
- [4] Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi, provvedendo ad un'adeguata schermatura.
- [5] In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.
- [6] Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
- [7] Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
- [8] Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.



- [9] Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizi, 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.
- [10] Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare al suolo non meno di m 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- [11] 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.
- [12] Dato il loro carattere temporaneo, le opere provvisionali non richiedono alcun titolo edilizio né alcuna autorizzazione paesaggistica.
- [13] Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
- [14] Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
- [15] Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.
- [16] Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
- [17] Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. II.II.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 ss.mm.ii..
- [2] L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
- [3] L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.



- [4] Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
- [5] Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente articolo II.II.7 del presente regolamento.
- [6] Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art.II.II.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, anche avvalendosi della cauzione depositata ai sensi del vigente Regolamento COSAP.
- [4] La cauzione, non fruttifera di interessi, viene restituita entro 30 giorni dalla comunicazione di ripristino, a regola d'arte, dello stato dei luoghi, previo accertamento da parte dell'ufficio competente.



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

Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. III.I.1 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Art. III.I.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.
- [2] Devono essere isolate 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 ogni alloggio si distinguono:
- a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;
 - c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, cantine, ecc.

Sono considerati locali non abitabili quelli che per caratteristiche dimensionali, di impianti e finiture non risultano idonei ad una permanenza continua ovvero all'abitabilità.

- [4] I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal Dlgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
- [5] Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna. È consentito il recupero dei locali al di sotto del piano medio di campagna, fino alla quota di - 0,50 m, utilizzando idonei sistemi di protezione dall'umidità e coibentazione.

Art. III.I.1.2 - Altezze minime

- [1] Negli spazi di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
- a. L'altezza media netta interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma III.I.1.1, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori di cui al precedente comma III.I.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. III.I.1.1 comma, lett. c); i locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media non inferiore a m 2,20.
 - 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 sotto trave



quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 50,00 . Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

- c. Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
- d. Per i negozi alti almeno m 5,00 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
- e. eventuali spazi/locali di abitazione ricavati dai sottotetti, ai sensi della L.R. n.51/2019, la cui altezza sia inferiore ai minimi in essa indicati, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi all'altezza minima di 1,60 m e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio.

[2] Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza netta minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, locali di artigianato, di servizio o artistico, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40. Sono comunque ricavabili le controsoffittature strettamente necessarie alla canalizzazione e/o alloggiamento degli impianti fino ad un'altezza di m 2,70, che non superino più del 20% della superficie del singolo locale.

[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, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori. Le controsoffittature in cartongesso, legno ecc. aventi funzione di arredo, contenimento di impianti, ecc., sono consentiti purché l'altezza minima degli stessi non sia inferiore a m 2,40 e l'altezza media del locale non sia inferiore a m 2,70.

[4] Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.2.1986 e ss.mm.ii., possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a m 2,00.

[5] Nel caso di interventi di restauro su edifici esistenti e di particolare pregio storico o architettonico (fino al grado di protezione "3") in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti (ai sensi dell'art. 20, co. 1, D.P.R. 380/2001).

Art. III.I.1.3 - Superfici minime

[1] I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975, art. 43, co. 2 e co. 6, e comunque devono essere garantite le seguenti misure:

- a) Superficie minima di pavimento di almeno m² 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a m³ 24,00;
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a m² 14,00, per i primi quattro abitanti e m² 10,00 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 m² 9,00 se per una persona e m² 14,00 se per due persone (Dgr n. 807 del 27 maggio 2014, Allegati A, B e C, e ss.mm.ii.).
- c) Nel caso di interventi di su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri.



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

Art. III.I.1.4 - Dotazione degli alloggi

[1] Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- a) Stanza di soggiorno di m² 14,00 se il "posto di cottura" o cucina è separato; se compreso, invece, la dimensione minima del soggiorno deve essere pari a m² 18,00;
- b) il "posto di cottura" o "locale cottura", 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, in modo da allontanare fumi e vapori 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);
- c) camere da letto di almeno m² 9,00 se per una persona e m² 14,00 se per due persone, come specificato espressamente negli elaborati grafici, rispettivamente per la camera "singola" e la camera "doppia/matrimoniale"
- d) un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno m² 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno. Quando l'alloggio è provvisto di un solo locale di servizio igienico, esse deve essere dotato di aperture per l'aerazione naturale
- e) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino ad un'altezza di almeno m 2,00.

[2] La 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 m² 28; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno m² 4,00 opportunamente disimpegno.

Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie che cambiano le tipologie esistenti nelle Zone Territoriali Omogenee "A", "B", "C1" e "C2" la ripartizione fra gli alloggi di diverse dimensioni va realizzata nelle quote (arrotondate per difetto) fino al 15% per alloggi con superficie utile non inferiore a m² 28 , fino al 20% per alloggi con superficie utile non inferiore a m² 80 , la restante per alloggi con superficie utile non inferiore a m² 64 fatti salvi tutti gli strumenti attuativi presentati (oppure n. 1 monolocale ogni 5 alloggi).

Le limitazioni alle superfici minime e alle ripartizioni fra i diversi tagli di alloggi del presente comma non si applicano alle nuove edificazioni in aree PEEP, la cui disciplina è demandata allo specifico strumento attuativo anche in deroga alla disciplina generale di cui al comma precedente e comunque nel rispetto della normativa statale.

Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie che cambiano le tipologie esistenti nelle Zone Territoriali Omogenee "C1.1/n" ed "E" la ripartizione fra gli alloggi di diverse dimensioni va realizzata nella quota di un solo alloggio con superficie utile non inferiore a m²48, la restante per alloggi con superficie netta non inferiore a m²80, sono fatte salve le unità esistenti in caso di ristrutturazione.

[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] Tutti i locali degli alloggi, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani-scala e ripostigli, devono essere di illuminazione naturale diretta. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
- [6] Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora sia rispettato il limite del D.M. 5 luglio 1975.
Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico – architettonico, sono consentite misure inferiori acquisiti i necessari pareri.
- [7] Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e legittimati alla data del 06/04/2019, come previsto dalla 23 dicembre 2019, n. 51 il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16.
- [8] Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

Art. III.1.1.5 - Ventilazione ed areazione

- [1] La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al foro finestra.
- [2]. Deve 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, fatta salva l'installazione di sistemi a ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
- [3] I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
- [4] Almeno una stanza da bagno di ciascuna unità immobiliare deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
- [5] Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
- [6] 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.
- [7] 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.
- [8] Gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono avere le seguenti caratteristiche:
- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale;
 - c) deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.



Art. III.1.1.6 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

- [1] Sono ammesse le scale esterne a sbalzo (senza appoggio a terra) fino ad una altezza massima pari al livello di calpestio del primo piano e comunque non oltre l'altezza di m 3,50 dalla quota 0,00 ovvero dalla quota media del terreno posto in aderenza all'edificio di progetto. Sono ammesse scale prescritte per ragioni di sicurezza.
- [2] 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 m² 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
- [3] Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di m² 0,40 per piano servito.
- [4] Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
- [5] Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche, secondo i minimi di sicurezza previsti dalle specifiche norme tecniche vigenti (UNI 7697 e UNI 11678).
- Le pareti dei vani scala, almeno fino all'altezza di m 1,50, devono essere realizzate con materiale lavabile ed impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino-alzata, pedata e pianerottolo, nonché il parapetto o la balaustra completa di corrimano.
- [6] Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00.
- [7] Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011.
- [8] Negli edifici residenziali va installato l'ascensore in tutti i casi in cui l'accesso alla unità immobiliare più alta è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.
- [9] L'impianto di ascensore deve rispettare quanto disposto dall'articolo 2 dell'ordinanza n. 6 del 05.03.2008 del "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007". Al fine di garantire l'accessibilità alle parti comuni è necessario agevolare l'installazione dell'ascensore e pertanto è obbligatoria la progettazione del vano ascensore in tutte le nuove costruzioni in cui è prevista la realizzazione di parti comuni, indipendentemente dal numero dei piani.
- [10] Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a m 0,50 del piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
- I parapetti di balconi e terrazze formati da ritti disposti orizzontalmente, sono ammessi solo se sono inclinati verso l'interno di almeno 10 gradi rispetto alla verticale, e abbiano un corrimano spostato



verso l'interno di almeno cm 10, ovvero dotati di idonei accorgimenti di sicurezza, in modo da non essere scalabili

[11] In conformità all'articolo 19 della legge 27 maggio 1975 n. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

[12] Le scale e i pianerottoli interne alle singole unità devono avere uno spazio soprastante di altezza netta non inferiore a m 2,40.

[13] Per gli edifici di nuova costruzione, ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola ~~esposte~~ per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m 1,20 per ogni gradino.

[14]. Le scale a chiocciola che collegano locali di abitazione con spazi accessori e/o di servizio devono avere un diametro minimo non inferiore a m 1,50.

Art. III.I.1.7 - Piani terra, seminterrati e sotterranei

[1] LOCALI AL PIANO TERRA

[1.1] I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere preferibilmente il piano di calpestio isolato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata, e comunque isolato dall'umidità di risalita.

[1.2] Debbono comunque sempre essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

[1.3] Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa (almeno 30 cm) del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza almeno pari ad un terzo della sua altezza.

[1.4] Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni (praticabili e antisdrucchiolevoli).

[1.5] Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

[2] LOCALI INTERRATI

[2.1] Nei locali interrati e seminterrati deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

[2.2] I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2,40.

[3] I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo III.I.1.1, co. 5; 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).



- [4] I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.
- [5] Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse finestre o aperture sul piano orizzontale a livello del suolo, per permettere l'illuminazione e ventilazione dei sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, o inferiate a maglie fitte staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

Art. III.I.1.8 - Recupero dei sottotetti ai 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.

Art. III.I.2 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici 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

Art. III.I.2.1 – Linee generali

- [1] La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia.
- [2] Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.
- [3] L'Amministrazione comunale promuove interventi di edilizia eco-sostenibile attraverso iniziative ad hoc ovvero attraverso agevolazioni e/o contributi di tipo fiscale ed urbanistico.
- [4] Per quanto attiene l'efficienza energetica della struttura edilizia, le indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici, gli impianti di riscaldamento, le fonti energetiche rinnovabili, i pannelli fotovoltaici/solari, e le serre bioclimatiche si rinvia alla specifica normativa in materia

Art. III.I.2.2– Contenimento dei consumi idrici

- [1] Si rinvia alla specifica normativa in materia di efficientamento energetico ed al successivo art. III.VI.2 del presente Regolamento.

Art. III.I.2.3 – Sistemi di illuminazione

- [1] Per ogni intervento di nuova realizzazione, modifica, adeguamento, manutenzione, sostituzione e integrazione sull'installazione di illuminazioni esistenti e/o sulla progettazione di nuovi impianti, dovranno essere rispettati i criteri contenuti nella legge regionale 7 agosto 2009, n. 17 e ss.mm.ii. e nel Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (P.I.C.I.L.).



Art. III.I.2.4 – Requisiti acustici passivi

- [1] In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 42/17 e s.m.i.
- [2] In ogni caso, dovrà essere predisposta, dai soggetti titolari dei progetti o delle opere, una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere: aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- a) strade di tipo “A” (autostrade), “B” (strade extraurbane principali), “C” (strade extraurbane secondarie), “D” (strade urbane di scorrimento), “E” (strade urbane di quartiere) e “F” (strade locali);
 - b) secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30/04/1992, n. 285, e successive modificazioni;
 - c) discoteche;
 - d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
 - e) impianti sportivi e ricreativi;
 - f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
- [3]. È fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
- a) scuole e asili nido;
 - b) ospedali;
 - c) case di cura e di riposo;
 - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - e) nuovi insediamenti residenziali, prossimi alle opere di cui al comma 2.
- [4] Le domande per il rilascio del permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione degli stessi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all’esercizio di attività produttive, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.
- [5] La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente punto è resa sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell’art. 4, primo comma, lettera l), della L. 26 ottobre 1995 n. 447, con le modalità di cui all’art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.
- [6] La domanda di licenza o di autorizzazione all’esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente punto, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell’art. 3, primo comma, lettera a) della L. 26 ottobre 1995 n. 447, deve contenere l’indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall’attività o dagli impianti. La relativa documentazione deve essere inviata all’ufficio comunale competente per l’ambiente ai fini del rilascio del relativo nulla-osta. Allo scopo di ridurre l’esposizione umana al rumore, deve essere rispettato il D.P.C.M. 5 dicembre 1997.

Art. III.I.2.5 – Relazione tecnica

- [1] Relativamente agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione 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 progetto" che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

Art. III.1.3 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

[1] L'Amministrazione comunale prevede misure/interventi volte al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. III.1.4 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

[1] Si rinvia a quanto disposto dalla normativa regionale in materia di prevenzione del rischio gas radon.

Art. III.1.4.1– Protezione dall'umidità

[1] Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere verificata e garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo.

[2] Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

[3] Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

[4] Fatte salve le disposizioni in merito alle prescritte opere di mitigazione idraulica, nelle aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico, come disciplinate dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, i locali al piano terra abitabili devono essere sopraelevati di:

a) almeno cm 5 rispetto alla quota del marciapiede o piazzale pavimentato circostanti;

b) almeno cm 40 rispetto alla quota media del terreno interessato dalla costruzione, qualora non sia in prossimità degli elementi di cui alla lettera a).

[5] In tutti gli altri casi i pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio di adeguato spessore (almeno cm 30), oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato oppure su platea impermeabile o resa impermeabile. In quest'ultimo caso la quota sopraelevata può essere ridotta a cm 10 rispetto alla quota del marciapiede e o piazzale pavimentato circostanti.

[6] Nei casi di interventi sugli edifici esistenti, ove non si intervenga sui solai e quindi non potendo modificare le quote esistenti, potranno essere mantenute le stesse avendo cura di adottare tutte le possibili soluzioni per eliminare l'umidità ascendente.

[7] Al di sotto delle quote minime di cui ai precedenti commi è consentita la realizzazione dei locali non abitabili purché i pavimenti e le murature siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate, fatto salvo quanto indicato all'art. III.1.1.2.

[8] Ogni edificio deve essere dotato di marciapiede lungo il suo perimetro di larghezza non inferiore a m 1,00.

Art. III.1.5 – 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] In caso di destinazioni non residenziali; si richiamano i contenuti della D.G.R.V. 27/05/1997, n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2008.

[3] I locali degli edifici ad uso collettivo devono avere i servizi igienici separati per sesso e le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 2,00; ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti; i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

Art. III.I.6 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "Linee vita")

[1] Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.R. 61/85 e ss.mm.ii "*Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza*", così come modificato dall'art. 1, co. 1 della L.R. 25 luglio 2019, n. 29.

Art.III.I.7 – Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

[1] Si rinvia a quanto disposto dall'art. 54 della L.R. 30/2016 e alla L.R. 38/2019.



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

Art. III.II.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).

Art. III.II. 2 – Portici pubblici o ad uso pubblico

[1] I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.

[2] La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

[3] Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.

[4] Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione 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 - di norma - essere minore di m 2,50 mentre l'altezza



non deve essere inferiore a m 3,00; salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori o di diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) e di P.I.

Art. III.II.3 – Piste ciclabili

- [1] La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
- [2] I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
- [3] Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
- [4] I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
- [5] Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore (la larghezza minima può essere solo 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 ss.mm.ii.
- [7] I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc.. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
- [8] Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
- [9] Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
- [10] Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
- [11] La pavimentazione delle piste ciclabili, degli incroci e degli attraversamenti deve essere differenziata da quella delle sedi stradali destinate al traffico carrabile.
- [12] Le piste ciclabili devono essere sempre dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.

Art. III.II.4– Aree per parcheggio

- [1] I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra.

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



Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.

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 da presentare un senso unico di marcia in entrata ed un senso unico in uscita. 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] Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale (e con l'accatastamento di tale posto auto contestualmente alla Segnalazione Certificata di Agibilità). Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

Nel caso di nuovi alloggi con superficie utile superiore a m² 42, deve essere garantita la realizzazione di due posti auto per una superficie complessiva non inferiore a m² 30 per ogni singola unità immobiliare: nel computo vanno comprese le aree di manovra nella misura pari al 20 % del totale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore a m² 1,00 per ogni m³ 10,00 di costruzione soggetta a ristrutturazione, , anche in aree che non fanno parte del lotto ma comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 300 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto.

Nelle aree di pregio storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore determinato secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.

Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta.



Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione definitiva dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo con relativo atto catastale.

- [3] Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti; pertanto a tali attività non si applicano i dimensionamenti previsti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.
- [4] Ai sensi art. 23 della DGRV 509/2010 e ss.mm.ii., nel caso di edifici condominiali con più di dieci autorimesse o posti auto, deve essere previsto uno spazio a parcheggio ad uso condominiale delle dimensioni di m 3.20 per m 5.00 per gli eventuali disabili e devono essere ubicati in prossimità degli accessi e dei collegamenti verticali.
- [5] Le dimensioni degli spazi per la sosta di autovetture, sia scoperti che coperti, non debbono essere inferiori a metri 2,50 x 5,00; la superficie dello spazio di manovra conteggiabile come spazio di parcheggio non può superare quella degli stalli effettivi (esempio: se la superficie dei posti auto effettivi è di m² 50, lo spazio di manovra che potrà essere conteggiato non può essere superiore a m²50, per un totale di superficie a parcheggio complessiva pari a m² 100 (eventuale spazio di manovra eccedente i m² 50 non viene conteggiato come spazio a parcheggio). È fatto salvo quanto contenuto nella normativa di settore in merito alle attività commerciali.
- [6] All'interno delle aree a parcheggio devono essere garantiti adeguati percorsi pedonali in sicurezza adatti anche a persone con disabilità motoria e/o sensoriale.
- [7] All'interno delle aree a parcheggio devono essere individuati adeguati spazi anche per la sosta di cicli e motocicli.
- [8] È fatto salvo quanto disposto dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigente, articoli 9bi2 e 9 bis3.

Art. III.II.5 – Piazze ed aree pedonalizzate

- [1] La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
- [2] Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..
- [3] I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
- [4] Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare



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

- [5] La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
- [6] Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
- [7] La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.
- [8] Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.
- [9] I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

Art. III.II.6 – Passaggi pedonali e marciapiedi

- [1] Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede, percorsi ciclabili e/o ciclopedonali, 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, secondo le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative del P.I. È previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione delle opere eseguite che dovranno essere cedute al Comune e prese in carico da quest'ultimo, o asservite ad uso pubblico. La realizzazione di tali opere non comporta la riduzione della Superficie Fondiaria (SF) del lotto per il calcolo dell'Indice di Edificabilità Fondiaria (IF).
- [4] I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
- [5] 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 ss.mm.ii..
- [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 di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
- [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.
- [11] I materiali e le modalità costruttive, in presenza di servizi nel sottosuolo, devono consentire lo svolgimento delle operazioni di ispezione e di ripristino, in modo semplice ed economico.

Art. III.II.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] Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici o aperti al pubblico, devono essere opportunamente segnalate. Gli accessi e le strade private devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
- [3] Le uscite dai locali interrati o seminterrati, devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada o marciapiede se esistente, deve essere garantita una distanza pari a m 5,00.



- [4] Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 25% se a senso unico. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90, qualora prive di accessibilità dall'interno del fabbricato.
- [5] Le vie di corsa a servizio delle autorimesse e posti auto in generale devono avere larghezza non inferiore a m 5,00.
6. Ogni lotto può disporre di un solo accesso carrabile sulla pubblica via della larghezza massima pari a m 6,00 fatte salve eventuali eccezioni in caso di accessi da parte di mezzi speciali in zona produttive. Eventuali deroghe potranno essere ammesse solo se adeguatamente motivate e valutate ammissibili dal Servizio lavori pubblici attraverso l'esame della richiesta di deroga che deve essere ottenuta preliminarmente al rilascio dell'eventuale titolo edilizio.
- [7] Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque, tale da evitare lo sversamento delle stesse sulla pubblica via.
- [8] Di norma, fatte salve specifiche e motivate ragioni che dimostrino e giustifichino l'impossibilità al rispetto dell'unico accesso di cui al precedente co. 6, non possono essere previsti parcheggi o posti auto privati che si affacciano direttamente sulla via pubblica; parcheggi e posti auto dovranno invece essere raggiungibili attraverso un unico accesso al lotto, dotato di cancello adeguatamente arretrato, nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento oltre che dalle Norme Tecniche Operative del P.I.
- [9] Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
- [10] I cancelli pedonali e carrai, inseriti sempre in sicurezza nella recinzione, devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante.

Art. III.II.8– Chioschi/Dehors su suolo pubblico

- [1] I chioschi sono manufatti palesemente, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare l'ampliamento di un servizio pubblico, di un pubblico esercizio o di 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, corredata da adeguata documentazione fotografica dello stato dei luoghi. 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 danneggiamento.
- [6] La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a m² 40 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] Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
- [13] Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.

Art. III.II.9 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

- [1] Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
- [2] Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.



- [3] Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
- [4] L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
- [5] I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o 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 m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

Art. III.II.10 – Recinzioni

- [1] Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, nonché le aree di pertinenza dei fabbricati, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza del confine della strada, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richieste dal Nuovo Codice della Strada e dal proprietario della strada.
- [2] Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici attuativi.
- [3] Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni non devono superare l'altezza di m 1,80 (m 1,50 nel caso di recinzioni di pertinenza di edifici storici), con esclusione degli elementi delimitanti gli accessi (cancelli e piedritti) e possono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati, steccati, muri. Questi ultimi non devono avere altezza superiore a m 1,20;
 - b) nelle zone residenziali, le siepi che costituiscono ornamento devono uniformarsi all'altezza delle recinzioni di cui al precedente punto a);
 - c) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a), è consentita tuttavia l'altezza massima di m 3,00, anche in caso di recinzioni realizzate totalmente con parti cieche;



- d) entro i limiti nelle zone destinate ad usi agricoli, valgono le disposizioni del Piano degli Interventi;
 - e) entro i limiti delle altre zone valgono le norme di cui al punto a).
- [4] Il Responsabile dell'Ufficio o del Servizio può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie o l'arretramento rispetto al fronte stradale in previsione della realizzazione di allargamenti stradali, di marciapiedi o piste ciclabili ecc..
- [5] 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.
- [6] È ammessa la realizzazione degli stessi di altezza massima 3,00 m per motivi di sicurezza previa valutazione o quando non ostacolano la visibilità o il pregiudizio alla circolazione stradale.
- [7] Per le murature esistenti di valore storico e testimoniale è prescritta la conservazione delle stesse, ammettendosi il completamento mediante recupero filologico con integrazione delle sopravvivenze, senza ostacolare la visibilità e recare pregiudizio alla circolazione stradale.
- [8] Nei punti di incrocio stradale, le recinzioni dovranno essere realizzate secondo curve con raggio minimo di m 3,00 in presenza di strade dotate di marciapiede, e di m 5,00 su strade sprovviste di marciapiede. Eventuali deroghe sono concesse dal Responsabile dell'Ufficio o del Servizio in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento dei limiti sopraddetti, per le caratteristiche fisiche dei luoghi o presenza di manufatti.
- [9] Per la realizzazione di recinzioni eseguite in fregio alle strade non di proprietà del Comune, va richiesto il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.
- [10] Le recinzioni poste in ambiti della centuria, lungo i Cardi e Decumani, devono rispettare le specifiche norme dettate al Piano degli Interventi.
- [11] Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, in caso di realizzazione di recinzioni in fregio a fossati, le stesse vanno previste ad una distanza non inferiore a m. 1,00 dal ciglio fossato a campagna.
- [12] In caso di completamento di recinzioni fronte strada è consentito l'allineamento alle recinzioni esistenti sul medesimo fondo, a condizione non siano pregiudicate le condizioni di sicurezza stradale, su parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio di Polizia Locale.
- [13] Gli armadietti collettivi o contenitori singoli per i contatori dei servizi a rete, da indicare nei progetti, a servizio dei fabbricati, vanno idoneamente inseriti all'interno delle recinzioni o sulle pareti esterne dei fabbricati. Salvi i casi non diversamente risolvibili, non sono ammesse collocazioni isolate degli elementi sopraddetti.
- [14] Si richiamano, inoltre, le disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 2024 del 30 dicembre 2019 e s.m.i. relative ai recinti destinati alla movimentazione degli equidi.
- [15] 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.



Articolo III.II.11 – Numeri civici

- [1] Il Comune di Campodarsego, 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.
- [2] La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
- [3] È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione o di sostituire la segnaletica relativa.
- [4] La richiesta di assegnazione del numero civico deve essere presentata al più tardi, contestualmente alla domanda di agibilità.



Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. III.III.1– Aree verdi

- [1] L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
- [2] Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
- [3] La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
- [4] Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi il Comune potrà dotarsi di specifico Regolamento Comunale del verde urbano.
- [5] Ad integrazione di quanto disposto dal vigente "Regolamento di polizia rurale" (approvato con D.C.C. n. 66 del 22.12.2019) e dal "Regolamento di polizia urbana" (approvato con D.C.C. n. 4 del 03.02.2021, rimangono esclusi dal campo di applicazione di un eventuale 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).
- [6] Ad integrazione di quanto sopra disposto, qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali. In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:
- le piante d'alto fusto dovranno essere scelte tra le specie autoctone;
 - non meno del 50% delle specie arboree dovrà essere scelto tra le latifoglie;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante; attenzione dovrà essere posta nel valutare la distanza di impianto, dai fabbricati, dalle strade e dalle linee aeree.



[6.1] Le alberature previste nei marciapiedi o piazze devono essere dotati di idonea superficie permeabile all'intorno del tronco e di estensione proporzionata allo sviluppo futuro delle stesse.

[7] Si rinvia anche a quanto disposto dal vigente regolamento comunale sull'uso dei prodotti fitosanitari.

Art. III.III.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

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

[2] L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.

[3] L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.

[4] Si rinvia a quanto disposto dall'art. 54.8 del N.T.O. del Piano degli Interventi.

Art. III.III.3 – Orti urbani

[1] L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione potrà dotarsi di specifico *“Disciplinare per l'individuazione, l'assegnazione e l'uso degli orti urbani”*.

Art. III.III.4 – Parchi e percorsi in territorio rurale

[1] Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

[2] L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.

Art. III.III.5 - Sentieri

[1] Gli interventi di sistemazione / rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

[2] 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.

[3] I percorsi ed i sentieri sono tra i segni permanenti lasciati dagli uomini e costituisce un inestimabile patrimonio ambientale, storico e culturale, nonché una preziosa risorsa economica. Tale rete di



percorsi favorirà anche lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte di remunerazione.

- [4] I sentieri e i percorsi esistenti non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera, e devono essere mantenuti e curati a bassissimo impatto ambientale.
- [5] Nelle procedure di attuazione di interventi edilizi, si deve tenere conto dell'uso pubblico perpetuo dei sentieri. Il Comune potrà richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali. La dimensione di tali passaggi non potrà risultare inferiore a m 1,50.
- [6] Il Comune, in corrispondenza dei tracciati di tali sentieri e percorsi, potrà effettuare la manutenzione indispensabile per renderli riconoscibili e nei modi anzidetti percorribili, consentendone nella loro integrità l'escursionismo e la fruizione dei siti naturalistici.

Art. III.III.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..
- [2] La tutela del suolo trova altresì riferimento nel vigente "Regolamento Comunale di polizia rurale" e nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli e nel vigente "Regolamento Comunale di igiene ambientale".
- [3] Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
- [4] Elementi geometrici e indici di fabbricazione del presente R.E.C. e del PI vanno sempre riferite allo stato naturale dei terreni.
- [5] È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di rifiuti, deiezioni animali, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall' U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.
- [6] È prescritta comunque l'osservanza della normativa sulle indagini geologiche e geotecniche preventive ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale di cui al DM 11.3.1988, richiamata con Circ. Reg. n.9/2000.



Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. III.IV.1 – Approvvigionamento idrico

- [1] La materia relativa all'approvvigionamento idrico integrato è disciplinata dall'Autorità competente in materia.
- [2] Ogni edificio deve essere dotato di acqua potabile. Qualora l'edificio necessiti di autoclave con vasca di accumulo della acqua potabile, nei progetti dovrà essere previsto il vano da utilizzare per la vasca di accumulo e per l'autoclave, nonché la posizione delle tubature dell'acquedotto che dovranno essere comunque a livello superiore di quelle di fognatura e a debita distanza da queste.
- [3] Gli impianti di autoclave dovranno comunque essere realizzati in conformità alla normativa vigente.

Art. III.IV.1 – Depurazione e smaltimento delle acque

- [1] Le acque meteoriche devono essere convenientemente allontanate dagli edifici e dalle aree esterne ad essi e immesse in appositi collettori.
- [2] Per i liquami, le acque usate e le acque di scarico industriali devono essere osservate le disposizioni del Piano Regionale di Risanamento delle Acque, nonché le prescrizioni contenute nei regolamenti delle Autorità di Bacino per il servizio di fognatura e per lo smaltimento delle acque usate.
- [3] Gli scarichi, diretti o attuati tramite affossature private, che convogliano acque reflue nei corsi d'acqua di bonifica, devono essere autorizzati ai sensi norma dell'articolo 37, comma 7, della legge regionale 8 maggio 2009, n. 12, e degli articoli 134, comma primo, lettera g), 135 e 136, comma primo, lettera c), del regio decreto 8 maggio del 1904, n. 368.
- [4] Analogamente lo smaltimento delle acque nere degli insediamenti civili, assimilati e produttivi, in corpi idrici superficiali (fossi, canali, scoline, fiumi, bacini, ecc.) è consentito in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle acque regionale, ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, così come aggiornate con D.G.R.V. n. 842/2012 e s.m.i..

Art. III.IV.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati (e piazzole ecologiche)

- [1] La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'Autorità competente.
- [2] In tutti i casi di presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo e nei casi di intervento edilizio diretto che preveda un incremento del numero di unità residenziali superiori a 5 e/o nuove destinazioni non residenziali di superficie complessiva superiore a m² 500 (con nuove destinazioni si intendono anche quelle che vengono trasformate da destinazioni residenziali a destinazioni non residenziali), il progetto dovrà verificare che le isole ecologiche esistenti sul territorio in prossimità dell'intervento siano tali da sostenere anche il nuovo carico urbanistico e, qualora a seguito delle verifiche del settore Ambiente sulla documentazione presentata, si accerti la carenza di tali strutture, l'intervento dovrà prevedere anche la realizzazione di opere finalizzate all'implementazione delle isole ecologiche esistenti e/o prevedere nuove isole ecologiche. In caso di intervento edilizio le opere di sistemazione/nuova realizzazione di isole/piazzole ecologiche potranno/dovranno essere oggetto di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione anzidetta potrà altresì disciplinare lo scomputo degli costi



documentati sostenuti per la realizzazione di tali eventuali opere dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- [3] Nel caso di edifici condominiali ovvero nei Piani Urbanistici Attuativi devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti.

Art. III.IV.4 – Distribuzione dell'energia elettrica

- [1] La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata ad apposito ente gestore.
- [2] 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.

Art. III.IV.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 D.M. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Art. III.IV.5.1- Impianti tecnologici

- [1] Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti idonei ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.
- [2] Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e rifiniti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.
- [3] Gli impianti saranno progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la conduzione, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.
- [4] Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non debbono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e d'insetti indesiderabili.
- [5] La centralizzazione dei servizi tecnologici di uno o più edifici, va attuata nei casi in cui contribuisca al raggiungimento di maggiore economicità, confortevolezza, funzionalità, salubrità, sicurezza.

Articolo 77 – Ricarica dei veicoli elettrici

- [1] Si rinvia alla specifica normativa in materia.

Art. III.IV.7 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

- [1] Si rinvia alla specifica normativa in materia.

Art. III.IV.8 – Telecomunicazioni

- [1] Il Comune è dotato del "Regolamento per la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile" cui si rinvia.





Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. III.V.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.
- [8] Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.
- [9] I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia e il Comando dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.
- [10] Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che sezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa



presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere conformi alle norme CEI / ATEX vigenti in materia.

- [11] I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
- [12] Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione esimili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.
- [13] I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno.

Art. III.V.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. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce e tutti gli elementi architettonici debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.
- [2] Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti 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, per quelli in fregio e/o accessibili da spazi pubblici, dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
- [5] Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.



[6] In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

[7] Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:

- a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
- b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.

I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

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

Art. III.V.3 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico

[1] Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, quali pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelle di gronda ecc., sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m 3,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre i m 3,00 in corrispondenza dei marciapiedi sono consentiti, con un massimo di m 1,50 e comunque restino arretrati rispetto al filo del marciapiede di almeno m 0,50.

Nei casi previsti dal Piano degli Interventi (allineamenti, porticati, pensiline, ecc.) possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.

Devono, inoltre essere realizzati in modo tale da impedire la perdita di qualsiasi liquido nel sottostante suolo pubblico e prevenire la caduta accidentale di oggetti (es: vasi, piante da appartamento, attrezzi, ecc.)

[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] Nelle vie o spazi pubblici di larghezza inferiore ai m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, salvo specifica deroga prevista dagli strumenti urbanistici attuativi.

[4] Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) per tende davanti le aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiedi; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne;



- b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
- [5] I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
- [6] Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.
- [7] In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

Art. III.V.4 – Allineamenti

- [1] Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati nei Piani Urbanistici Attuativi del PI.
- [2] L'amministrazione comunale, a seguito di studi particolareggiati e di dettaglio a scala adeguata e riferiti ad ambiti specifici, potrà approvare provvedimenti attraverso i quali prevedere il rispetto di allineamenti, anche finalizzati a favorire interventi di riqualificazione di aree di degrado urbanistico, edilizio, ambientale, ecc.
- [3] 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.
- [4] 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.

Art. III.V.5 – Disciplina del colore

- [1] La Disciplina del Colore, di cui al presente articolo, stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici ricadenti in Z.T.O. "A1" ed in Z.T.O. "A2", ad integrazione di quanto previsto dalle norme dello strumento urbanistico vigente, e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
- [2] È facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di un "Piano del Colore" al fine di stabilire i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del "Centro Storico" e comunque oggetto di tutela, tale da comprendere gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
- [3] Fino all'eventuale approvazione del Piano del Colore valgono le prescrizioni cui ai commi seguenti.
- [4] 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.



- [5] Tutte le scelte cromatiche relative ad edifici oggetto di tutela paesaggistica o di bene culturale o soggetti a grado di protezione dovranno risultare conformi alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade. Nel caso di immobili con vincolo monumentale il parere della Soprintendenza prevale sui criteri successivi.
- [6] In particolare per gli interventi negli edifici oggetto di tutela paesaggistica o di bene culturale o soggetti a grado di protezione dovranno essere rispettate le disposizioni di cui ai commi successivi.
- [7] Sono ammesse deroghe ai sottoelencati parametri e prescrizioni in caso di interventi su edifici esistenti che presentino caratteristiche architettoniche e morfologiche per le quali risulta più consono completare l'edificio nel rispetto dei criteri tipologici, delle finiture e, nel complesso, delle caratteristiche dell'edificio esistente piuttosto che introdurre elementi nuovi assolutamente estranei alle caratteristiche dell'immobile originario. Sono altresì ammesse deroghe nel caso in cui il progetto preveda soluzioni architettoniche particolari con utilizzo di soluzioni/materiali specifici e innovativi. In ogni caso l'intervento dovrà inserirsi adeguatamente nel contesto oggetto di vincolo e tutela.

8. INTONACI

- [8.1] 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.
- [8.2] 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.
- [8.3] 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.
- [8.4] 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.

9. ELEMENTI DI FINITURA

- [9.1] 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.
- [9.2] 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.



[9.3] 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.

10. ATTACCO A TERRA

[10.1] 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.

11 IMPIANTI TECNOLOGICI

[11.1] 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 interrato con la tecnica della "torre a scomparsa".

[11.2] 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. E' sconsigliata l'uso di plastica e dell'acciaio.

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

12. PAVIMENTAZIONE DEI PORTICI

[12.1] 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.

13. TECNICHE PITTORICHE

[13.1] La tinteggiatura delle facciate andrà eseguita con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante, e con l'impiego di materiali resistenti agli agenti atmosferici e all'inquinamento.

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

[13.3] I prospetti di edifici adiacenti potranno, laddove consentito, avere colori diversificati.

[13.4] Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere prevista una colorazione monocroma.

[13.5] 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.

Art. III.V.6 – Coperture degli edifici

[1] Si rinvia al successivo articolo III.VI.5.

Art. III.V.7 – Illuminazione esterna



- [1] Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.
- [2] I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
- [3] Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
- [4] È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
- [5] Si rinvia anche a quanto disposto dal vigente "Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso – P.I.C.I.L."

Art. III.V.8 – Griglie ed intercapedini

- [1] Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
- [2] 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 cm 150, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
- [3] 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.
- [4] 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.
- [5] 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.
- [6] 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.
- [7] Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.



- [8] Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
- [9] Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
- [10] Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.
- [11] La larghezza massima delle intercapedini interrato, nel suolo pubblico o privato, non può superare m 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico da parte delle Società concessionarie.
- [12] Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede, salvo che non si tratti di scale di sicurezza di autorimesse o altre attività, ubicate al piano seminterrato o interrato, realizzate per garantire il rispetto della relativa norma di prevenzione incendi. Lo sbarco deve avvenire su area di proprietà privata ancorché soggetta a servitù di pubblico passaggio.
- [13] Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cm² 1,00.
- [14] Nei portici, il cui sedime privato è gravato da servitù di pubblico passaggio, è ammessa la possibilità di lucernari orizzontali per locali sotterranei non altrimenti illuminabili naturalmente.
- [15] 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.
- [16] I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a m² 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a m² 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

Art. III.V.9 – Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici e degli 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 (fatti salvi i diritti derivanti ex art. 21 Cost.).



- [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 prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. Laddove è possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici (sono comunque ammesse mascherature e opere di mimetizzazione).
- Gli apparati rumorosi posti all'esterno dovranno comunque distare minimo m 9,00 da pareti finestrate antistanti e/o ,m 3,00 da finestre di altra proprietà nel medesimo edificio salvo assenso scritto delle parti interessate
- 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. Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.
- [6] In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
- [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.

Art. III.V.10 – Serramenti esterni degli edifici

- [1] I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.



- [2] Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.
- [3] Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno, la cui colorazione potrà essere naturale o verniciata con tonalità rispettose del contesto in cui si ricade l'immobile.. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.
- [4] Non dovranno essere installate controfinestre bensì la vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento.
- [5] 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] I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni.
- [7] Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.
- [8] Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.
- [9] Relativamente ai serramenti che prospettano sulla pubblica si richiama quanto stabilito dal co. 5 dell'art. III.V.3 del presente Regolamento.

Art. III.V.11 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe e vetrofanie

- [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] 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.
- [3] 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.
- [4] In relazione alle insegne e alle vetrofanie si rinvia al "Regolamento generale dei mezzi pubblicitari" approvato con deliberazione della Giunta comunale del 23 aprile 1997, n. 212, modificato con delibera di Giunta comunale del 30 marzo 2005, n. 66.
- [5] Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.
- [6] Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.
- [7] La progettazione delle tende deve essere in armonia con il prospetto complessivo dell'edificio e deve assecondarne i principi compositivi ed estetici.



- [8] 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 m 2,20 dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno cm 50 dal bordo esterno del marciapiede.
- [9] 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.
- [10] Sono fatte salve le disposizioni contenute nel "Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni" approvato con deliberazione della Giunta comunale del 23 aprile 1997, n. 212, e successivamente modificato con D.G.C. del 30 marzo 2005, n. 66.

Art. III.V.12 – Cartelloni pubblicitari

- [1] La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
- [2] La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo "Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni" approvato con deliberazione della Giunta comunale del 23 aprile 1997, n. 212, e successivamente modificato con D.G.C. del 30 marzo 2005, n. 66.

Art. III.V.13 – Muri di cinta

- [1] Si rinvia a quanto disposto al precedente articolo III.II.10, commi 3,5 e 6.

Art. III.V.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.
- [2] Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Articolo III.V.15 – 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.
- [2] Le strutture aperte al pubblico o i luoghi aperti al pubblico devono essere dotati di idonee e adeguate strutture e apparecchiature che garantiscano nelle ore buie una sufficiente illuminazione di strutture e luoghi, per evitare zone o aree senza, o con ridotta, visibilità.
- [3] I luoghi pubblici urbani devono essere progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore; tuttavia per aumentare il senso di protezione, facilità di movimento e incolumità degli utenti è necessario l'impiego e la corretta collocazione degli elementi (materiali, vegetazione, corpi illuminanti, ecc.) che costruiscono gli spazi aperti, possono inoltre essere messe in atto le seguenti strategie:
- prevedere negli spazi aperti una molteplicità di funzioni e la presenza di generatori di attività, con strutture che attirano l'utenza, incrementano la sorveglianza spontanea, ponendo particolare attenzione ad una forte caratterizzazione degli spazi stessi per evitare un loro uso illegittimo;
 - agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche, soglie appropriate e visibili, che evidenzino eventuali pericoli;
 - aumentare la sicurezza degli spazi mediante la creazione di linee visuali libere che agevolino la sorveglianza spontanea;
 - considerare l'intorno e la tipologia di affaccio degli edifici circostanti agli spazi pubblici privilegiando la collocazione di aree attrezzate per il gioco o altre attività in posizioni visibili;
 - prevedere la presenza di percorsi alternativi per ridurre i punti senza uscita.



Capo VI – Elementi costruttivi

Art. III.VI.1 – Superamento delle barriere architettoniche

[1] Si rinvia alla specifica normativa in materia.

Art. III.VI.2 – Serre bioclimatiche

[1] Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.

[2] L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione 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.

[4] Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alla documentazione di cui all'art. I.I.4 del presente Regolamento, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.

[5] La realizzazione di serre bioclimatiche/solari comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile oggetto di intervento.

Art. III.VI.3 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

[1] La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.

Sugli edifici ricadenti nel Tessuto Città storica (Zona "A") 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 essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

[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 Dgr 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 m 3,50 m dal piano campagna ovvero m 2,50 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 19.02.07..
- [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 m² 10 per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di m² 60.
- [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 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 Operative del P. I. e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

Art. III.VI.4 – Copertura, canali di gronda e pluviali

- [1] Sugli edifici ricadenti nella Z.T.O. "A" del vigente P.I. 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..
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.
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] Per ogni corpo di fabbrica, la pendenza delle falde deve essere la medesima su tutte le fronti. È comunque ammesso l'adeguamento alle pendenze delle coperture degli edifici preesistenti e circostanti.



- [4] Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio ed in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
- [5] 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.
- [6] Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del D.P.R. 380/2001.
- [7] 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 45%, 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 aero- illuminazione 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. Non sono ammessi abbaini e/o lucernari su locali non accessibili e/o non praticabili;
 - 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 m^2 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 locali sottostanti, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a m^2 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. n. 61/1985, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012, Allegato B e ss.mm.ii..



- [8] Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto..
- [9] Potranno essere ammesse deroghe alle norme sopra citate soltanto nel caso di rilevante e comprovato impegno architettonico o riguardante la progettazione unitaria urbanistico-edilizia di nuclei superiori alle 5 unità.
- [10] L'eventuale illuminazione naturale di ambienti ricavati in sottotetti può essere ottenuta soltanto mediante opportune finestrature in andamento di falda, oppure per mezzo di abbaini di larghezza, misurata all'esterno della fronte, non superiore a m 1,50.
- [11] Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse sulle superfici esterne o su rete fognante attraverso pozzetti sifonati. Il tratto terminale dei pluviali fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m 2,00 dalla quota di calpestio.
- [12] 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.
- [13] 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. I pannelli fotovoltaici devono rientrare nella linea di falda.
- [14] Le disposizioni contenute nel presente articolo si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e al rifacimento di fabbricati esistenti.

Art. III.VI.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] I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
- [3] La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalla disciplina relativa al "distacco tra fabbricati" (art. 6.3 delle N.T.O. vigenti).
- [4] Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20 % dell'area del cortile stesso.
- [5] Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
- [6] I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
- [7] I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.



- [8] 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.
- [9]. 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.

Art. III.VI.6 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine

- [1] Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
- [2] La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni 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 m² 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a m² 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

Art. III.VI.7 – 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 cm 100 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, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere.
- [5] Pergolato/pompeiana/pergotenda/ brise soleil



I pergolati/Pompeiane/pergotende, con struttura lignea o in metallo, palesemente amovibili, aperti su almeno tre lati e nella parte superiore, aventi la funzione di sostenere i rampicanti o dotati di telo al fine di creare ombreggiamento e protezione, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,00, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura.

Tali manufatti, posti in aderenza a pareti dell'edificio principale o staccati con funzione di abbellimento dello stesso edificio, si devono inserire in modo armonico e, dal punto di vista estetico e delle dimensioni, in modo proporzionale rispetto all'area di pertinenza.

I travetti devono essere di modeste dimensioni così pure i pilastri e non devono essere riconducibili a manufatti stabili di uso continuativo ai fini residenziali, produttivi e commerciali (come rimesse, tettoie, portici o simili). È vietata qualsiasi struttura in muratura o altro materiale ad eccezione di quelli indicati nel presente comma.

Prescrizioni:

1. h massima m 3,00 (nel punto più alto);
2. ammesso uno per unità immobiliare (ad esclusione dei condomini) o area cortilizia;
3. dimensioni: m² 30 (da misurarsi nell'ingombro dei sostegni verticali), installazione soggetta ad attività libera (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A");
4. dimensioni: maggiori di m² 30 (da misurarsi nell'ingombro dei sostegni verticali), installazione soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
5. distanza da confini di proprietà e da fabbricati: si rinvia a quanto disposto dal Codice Civile (misurate dalla sporgenza massima);
6. distanza da confini di proprietà: m 1,50 da misurarsi considerando la superficie della proiezione della struttura, compreso sporti, (derogabile con consenso del confinante tramite scrittura privata tra le parti o progettazione unitaria);
7. distanza dalle strade/spazi pubblici: m 2,00 da misurarsi considerando la superficie della proiezione della struttura compreso sporti.

Le cosiddette pergole con struttura a "brise soleil" (e/ o frangisole), realizzate in legno o in acciaio, hanno la funzione di filtrare la luce del sole e di ridurre la radiazione su terrazze, balconi o verande, consentendo di godere di un ambiente fresco e ombreggiato.

Tali strutture, nel rispetto dei parametri dimensionali riportati sopra, sono ammesse solo a protezione di pareti finestrate (esclusi i garage).

Prescrizioni:

1. h massima m 3,00;
2. struttura orizzontale piana; ammesso uno per unità abitativa;
3. dimensioni: m² 30 da misurarsi considerando la superficie della proiezione della struttura compreso sporti, soggetta ad attività libera (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A");
4. distanza da confini di proprietà: m 1,50 da misurarsi considerando la superficie della proiezione della struttura, compreso sporti, (derogabile con consenso del confinante tramite scrittura privata tra le parti o progettazione unitaria);



5. distanza dalle strade/spazi pubblici: m 2,00 da misurarsi considerando la superficie della proiezione della struttura compreso sporti.

5.1 Gazebo

Manufatto posto in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, a servizio della residenza. La struttura, palesemente amovibile, deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri quali teli in tessuto o p.v.c., leggero, a cannucciaia o similare. I gazebo non precari, ma destinati a soddisfare esigenze permanenti, devono essere considerati manufatti in grado di alterare lo stato dei luoghi ed aumentare il carico urbanistico; pertanto si rende necessario, per tale tipologia, il Permesso di Costruire.

Prescrizioni:

1. h massima m 3,00 (nel punto più alto);
2. superficie m² massima: 15,00 (da misurarsi nell'ingombro dei sostegni verticali) o area cortilizia;;
3. ammesso uno per unità immobiliare (ad esclusione dei condomini); soggetto a ad attività libera; (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A");
4. distanza da confini di proprietà e da fabbricati (misurate dalla sporgenza massima): si rinvia a quanto disposto dal Codice Civile.
5. distanza da confini di proprietà: m 1,50;
6. distanza dalle strade/spazi pubblici: m 2,00.

[5.2] 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 di norma in legno, amovibile per smontaggio e non per demolizione.

Caratteristiche:

1. superficie massima: m² 8,00 (con sporgenza massima cm 30);
2. tetto preferibilmente a due falde;
3. altezza massima: 2,40 m (nel punto più alto);
4. ammessa una per unità immobiliare (ad esclusione dei condomini) o area cortilizia;
5. distanza da confini di proprietà e da fabbricati: si rinvia a quanto disposto dal Codice Civile (misurate dal massimo ingombro).
6. distanza da confini di proprietà: m 1,50 da misurarsi considerando la superficie del massimo ingombro, compreso sporgenza copertura, (derogabile con consenso del confinante o progettazione unitaria);
7. distanza dalle strade/spazi pubblici: m 2,00 da misurarsi considerando la superficie del massimo ingombro compreso sporgenza copertura.

[6.1] Box /tenda auto

1. è consentita l'installazione di un box/tenda auto per ogni unità immobiliare (in alternativa a



quanto disposto al successivo comma 6.2);

2. altezza massima m 2,50 (nel punto più alto); dimensione massima m² 12,50;
3. installazione soggetta ad attività libera (salvo quanto previsto dal D.P.R. 31/2017, allegato "A");
4. deve essere realizzato in materiale leggero;
5. distanza da confini di proprietà: m 1,50 derogabile con consenso del confinante;
6. distanza dalle strade/spazi pubblici: m 2,00.

[6.2] Car port

1. è consentita l'installazione di car port per ogni lotto (in alternativa a quanto disposto al precedente comma 6.1);
2. altezza massima m 3,50 *car port* ;
3. superficie massima: m² 15,00 soggetta ad attività edilizia libera;
4. l'installazione è soggetta a S.C.I.A. qualora la superficie di tali manufatti superi i m² 15 ed è computata ai fini della superficie coperta;
5. il *car port* non può essere tamponato su nessun lato;
6. distanza da confini di proprietà: m 1,50 derogabile con consenso del confinante tramite scrittura privata tra le parti;
7. distanza dalle strade/spazi pubblici: m 2,00.
8. distanza da confini di proprietà e da fabbricati: si rinvia a quanto disposto dal Codice Civile;

[7] La superficie coperta massima occupata da tali arredi non deve essere superiore al 10% della superficie fondiaria del lotto, ed in ogni caso la dimensione massima ammissibile è di 60 m².

[8] I manufatti, di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, sono ammessi solo quali pertinenze di un edificio esistente o in corso di costruzione e sono comunque fatti salvi vincoli, autorizzazioni, pareri ed assensi quali quelli di tipo paesaggistico, idraulico, ecc..

[9] I manufatti, di cui ai commi 5, 5.1, 5.2, 6.1 e 6.2 del presente articolo, sono ammessi solo quali pertinenze di un edificio esistente o in corso di costruzione e sono comunque fatti salvi vincoli, autorizzazioni, pareri ed assensi quali quelli di tipo paesaggistico, idraulico, ecc..

[10] Ai sensi art.44 della L.R. n. 11/2004, e secondo quanto disposto dalla L.R. 29/2019 art. 12, comma 3, 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 removibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel territorio agricolo (esclusivamente zone omogenee territoriali di tipo "E") nel limite massimo di m² 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del ruggire producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto.



- [11] 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, e possono essere installati su terreni ricadenti nel territorio agricolo (esclusivamente zone omogenee territoriali di tipo "E") nel limite massimo di m² 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 3,00 Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 20,00 da confini e m 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R. n. 60/1993.
- [12] 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. e sono ammessi in tutte le zone omogenee del territorio comunale ad eccezione della zona agricola.
- [13] 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.

Art. III.VI.11 – Piscine (private)

- [1] La realizzazione delle piscine, e dei relativi impianti, è soggetta a permesso di costruire e deve rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrato. Sono da considerarsi pertinenze le piscine, indipendentemente dalla dimensione, e i locali tecnici.
- [2] Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 180 giorni per anno solare.

Articolo III.VI.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 Regolamento Edilizio 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 ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. 380/01, e art. IV.2 del presente Regolamento.
- [5] La realizzazione di manufatti ed attrezzature di arredo urbano e di arredo dei giardini privati (art. III.VI.10) è soggetta ad attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 lettera e-quinquies) del DPR 380/01 e del Glossario Edilizia Libera (art. 1, c. 2 del D.Lgs 222/2016) in vigore dal 22/04/2018.



TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. IV.1– Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

- [1] Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
- [2] La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
- [3] 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.

Art. IV.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 DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il D.P.R. 380/01.
- [2] Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
- [3] Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
- [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. Pertanto le opere già realizzate che ora sono soggette ad "attività edilizia libera", che verificano le condizioni suddette, non sono sanzionabili.

Art. IV.3 – Varianti comunicate a fine lavori



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

Art. IV.4 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

[1] Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

[2] Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

[3] Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Art. IV.5– Sospensione dei lavori

[1] Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, Ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'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 ss.mm.ii ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. IV.6 – Sanzioni per 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 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 ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.

[3] Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Settore potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo



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

[4] Il Responsabile del settore tecnico può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

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



TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. V.1 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio

- [1] Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/00 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.
- [2] L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli del presente Regolamento Edilizio Comunale.
- [3] Le modifiche o gli adeguamenti alle legislazioni di livello superiore (statale, regionale) potranno essere introdotte nel presente Regolamento previa Delibera di Consiglio Comunale.

Art. V.2 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

- [1] Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
- [2] I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
- [3] Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

Art. V.3 – Abrogazione delle precedenti norme

- [1] Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento.



APPENDICE

“Norme per la presentazione dei progetti”

ALLEGATI

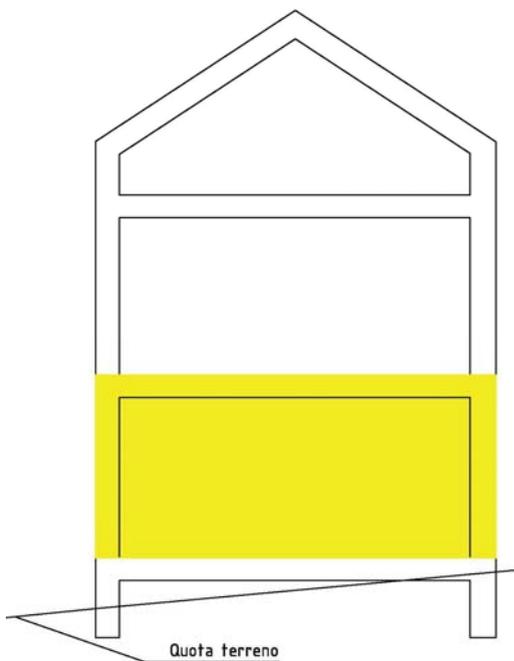
“A” – Illustrazione grafica delle “Definizioni Uniformi”

La ricognizione delle “Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” come integrata in conformità alla normativa regionale vigente dalla Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto, ed opportunamente aggiornata alla data di approvazione del presente regolamento, sono riportate nell’allegato “B” alla D.G.R.V. 1896/2017.

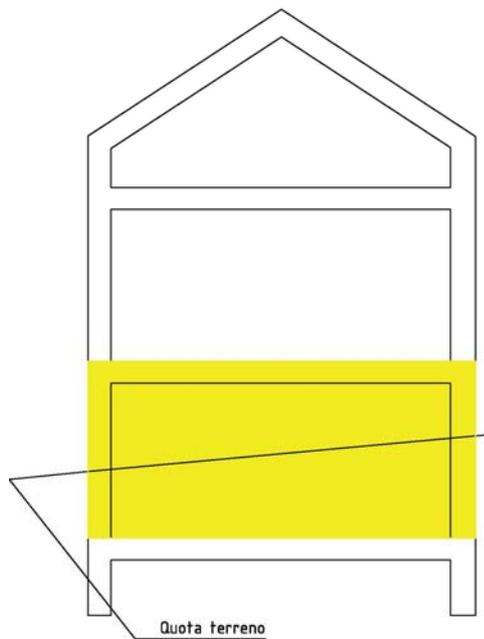


Illustrazione grafica "Definizioni Uniformi"

PIANO FUORI TERRA (n. 20)

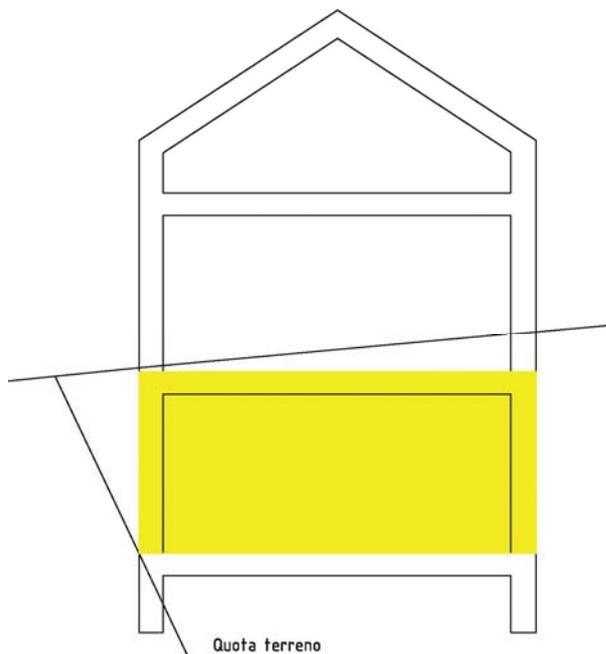


PIANO SEMINTERRATO (n. 21)

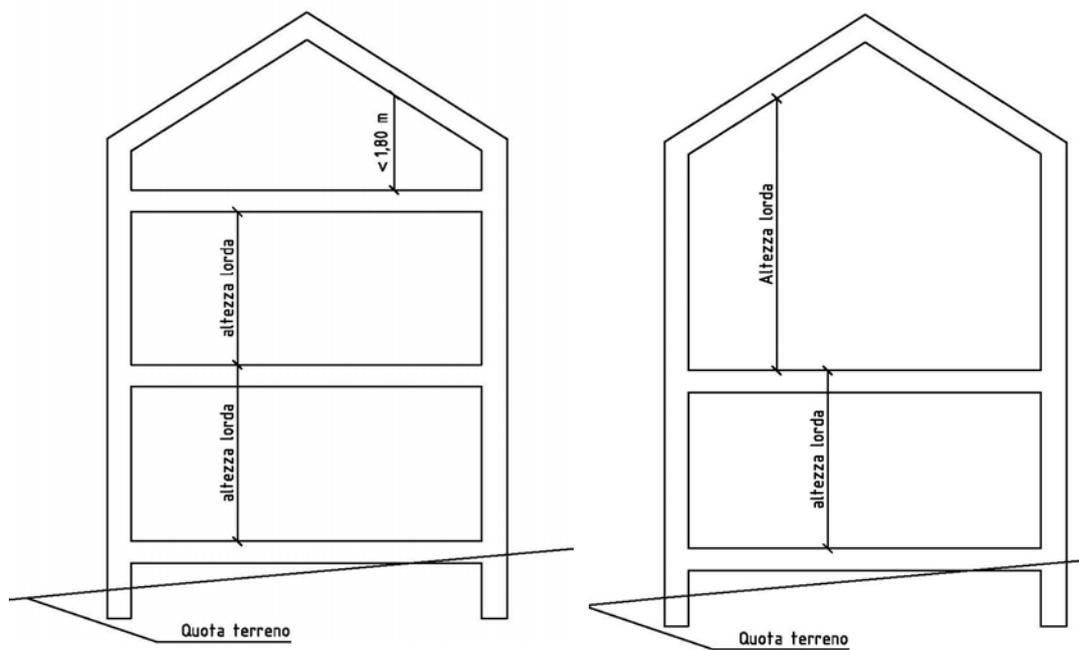




PIANO INTERRATO (n. 22)

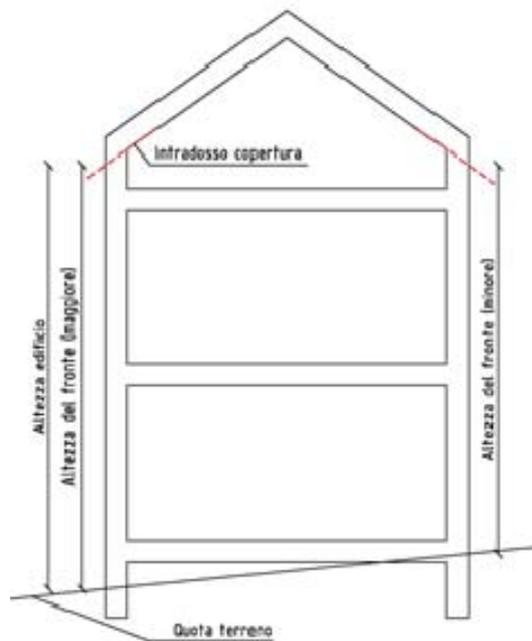


ALTEZZA LORDA (n. 26)





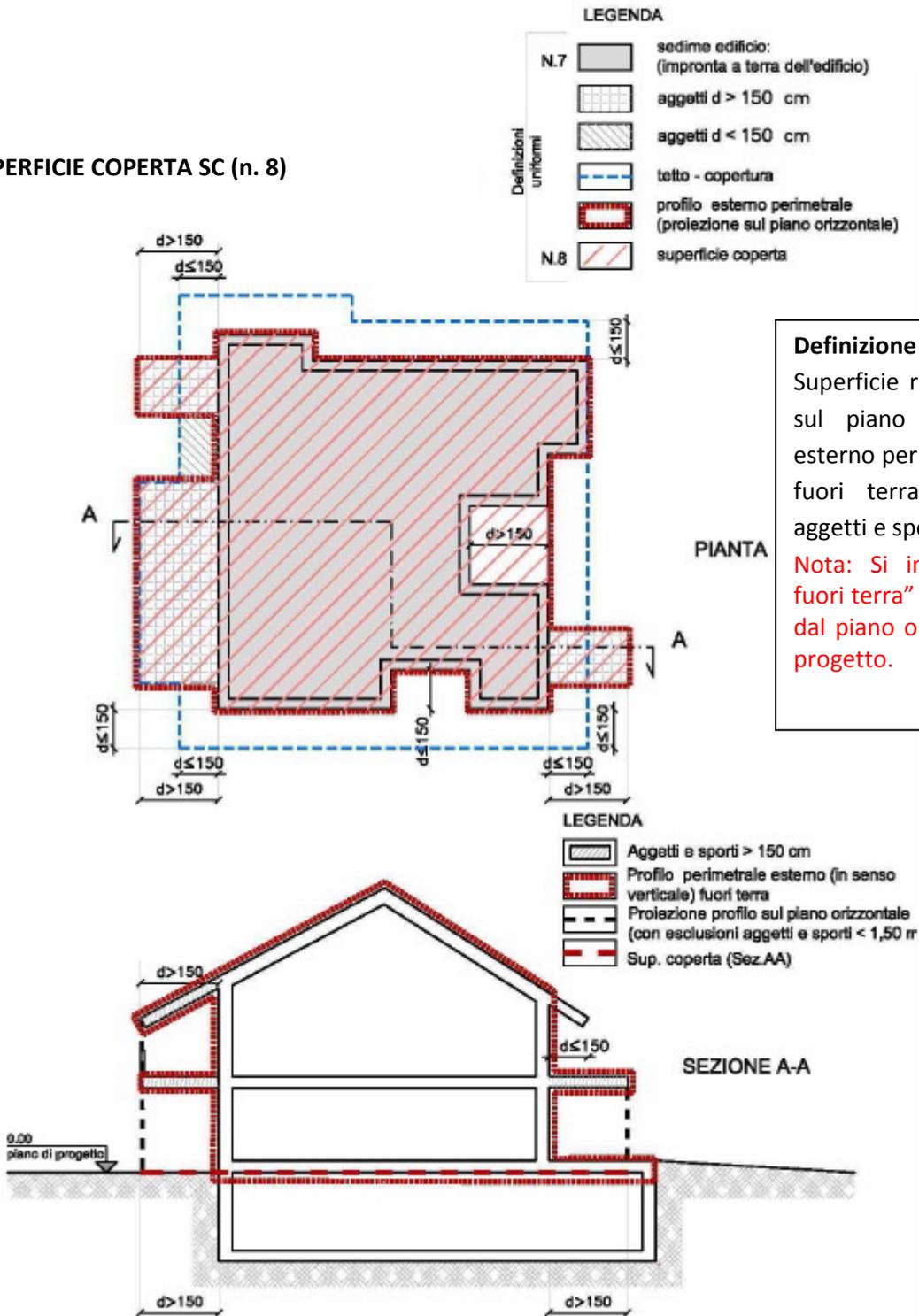
ALTEZZA DEL FRONTE (n. 27)





Schemi esplicativi "Definizioni Uniformi"

SUPERFICIE COPERTA SC (n. 8)



Definizione "8 – Superficie coperta":

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

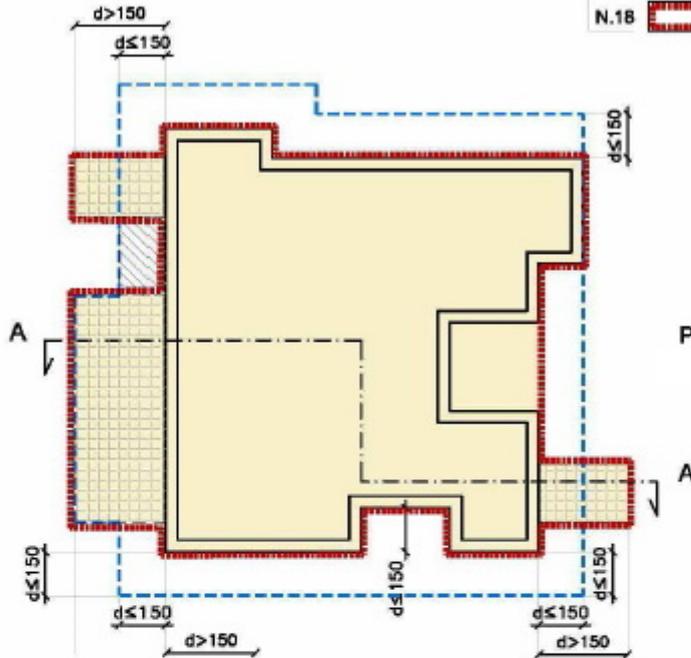
Nota: Si intende per "costruzione fuori terra" la costruzione emergente dal piano orizzontale (quota 0.00) di progetto.



SAGOMA (n. 18)

LEGENDA

Definizioni uniformi	N.18		sagoma edificio (in senso orizzontale)
			aggetti $d > 150$ cm
			aggetti $d \leq 150$ cm
			tetto - copertura
N.18		contorno: profilo perimetrale esterno (proiezione sul piano orizzontale = sagoma (N.18)).	



Le logge con profondità **superiore** a m 1,50 sono comprese nel contorno e quindi **costituiscono** "sagoma".

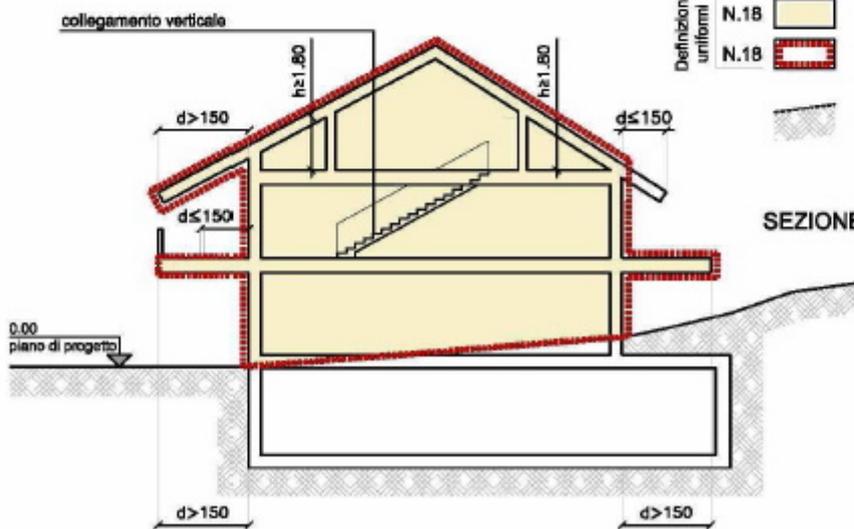
PIANTA

Le logge con profondità **inferiore** a m1,50 non sono comprese nel contorno e quindi **non costituiscono** "sagoma".

LEGENDA

Definizioni uniformi

N.18		sagoma edificio (in senso verticale)
N.18		contorno = profilo perimetrale esterno (proiezione sul piano verticale = sagoma).
		quote terreno di progetto



SEZIONE A-A



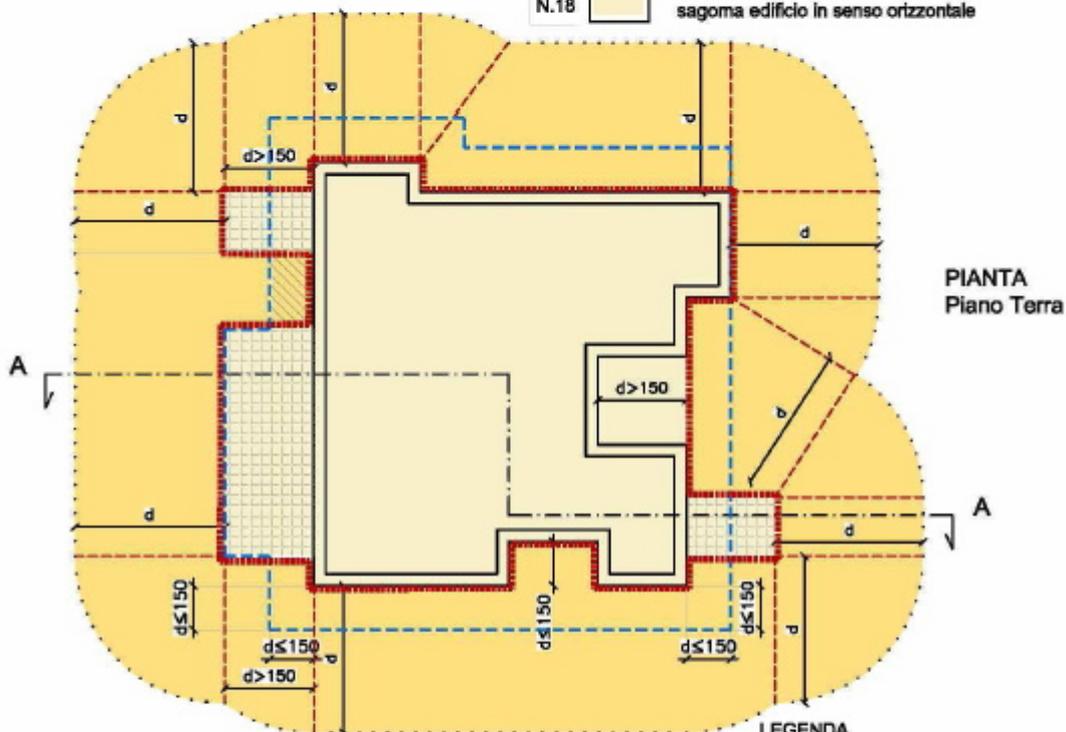
- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di "Sagoma" (def. n.18) deve riferirsi alla **costruzione "fuori terra"**.
- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di "Superficie totale" (def. n.12) deve riferirsi **oltre alla costruzione "fuori terra" anche alla costruzione "entro terra"** (seminterrati e interrati).

DISTANZE (n. 30)

LEGENDA	
	profilo perimetrale esterno in senso orizzontale = contorno
	aggetti $d > 150$ cm
	aggetti $d \leq 150$ cm
	letto - copertura
	linee di inviluppo delle distanze
	sagoma edificio in senso orizzontale

N.30 d

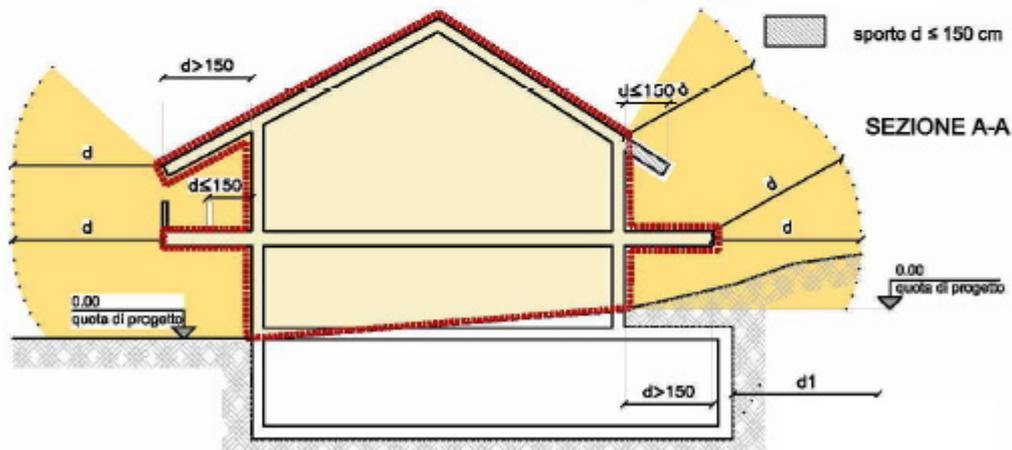
N.18

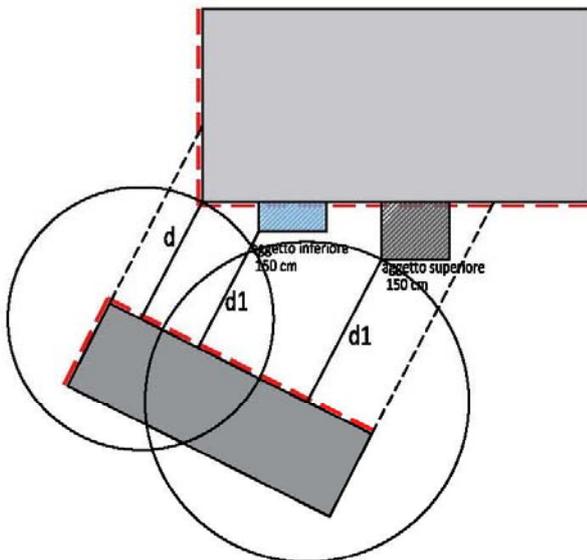


LEGENDA	
	N.18 sagoma edificio (in senso verticale)
	N.8 profilo perimetrale esterno sul piano verticale.
	N.30 linee di inviluppo delle distanze

Definizioni uniformi

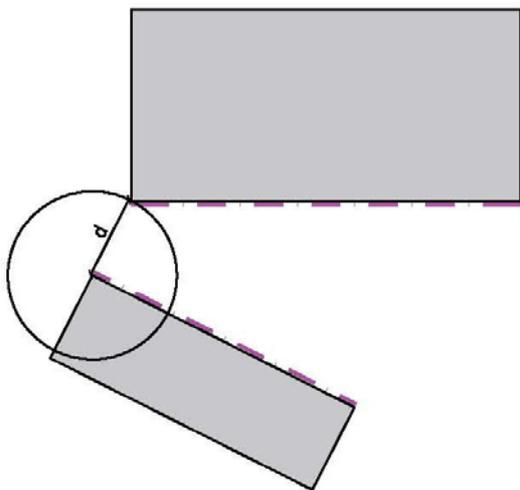
sporto $d \leq 150$ cm





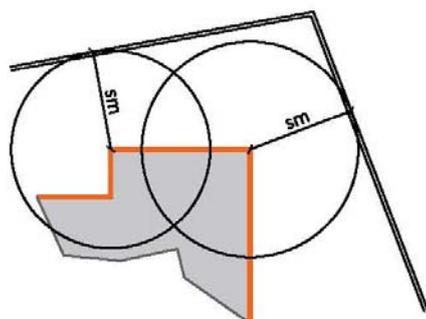
a) Edifici con pareti finestrate antistanti

-  parete finestrata
-  sagoma edifici
-  aggetto inferiore 150 cm
-  aggetto superiore 150 cm
-  distanza minima 10 m
-  no distanza (art. 9, D.M. 1444/56)



b) Edifici con pareti non finestrate antistanti

-  parete non finestrata
-  sagoma edifici
-  distanza definita dal P.I. (nel rispetto art. 873 C.C.)



c) Da confini di proprietà

-  segmento minimo

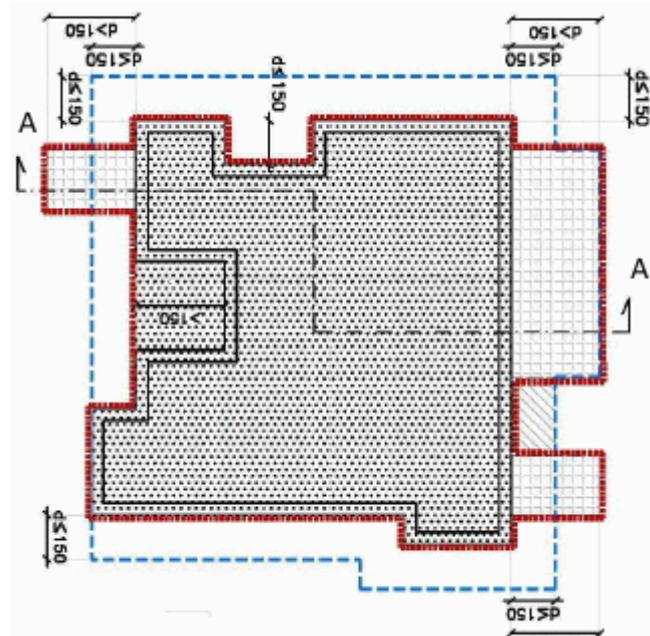


**CALCOLO VOLUME TOTALE
(N.19 "Definizioni Uniformi")**

PIANTA PIANO PRIMO

LEGENDA

N.12		superficie totale (determinata al fine del calcolo del Volume totale - N.19)
		aggetti $d > 150$ cm
		aggetti $d \leq 150$ cm
		tetto copertura
N.12		profilo perimetrale esterno (sul piano orizzontale).



$h-h_m$ = altezza lorda (N.26 Definizioni Uniformi)
 h_m = altezza media sottotetto
 $h_1/h_2/h_3$ = altezze dei fronti (N.27 Definizioni Uniformi)

LEGENDA

	Volume totale (N.19) Sez.A-A
	Sup. totale (in sezione (N.12))
	contorno = profilo perimetrale esterno (sul piano verticale).

