

# RE



## Elaborato RE

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

### REC ADEGUATO AL RET DGR N° 1896/2017 E DGR N° 669/2018

Amministrazione

**Il Sindaco:**  
Avv. Sarah Gaiani

**Il Responsabile Settore Urbanistica:**  
Geom. Elisa Sato

Gruppo di lavoro

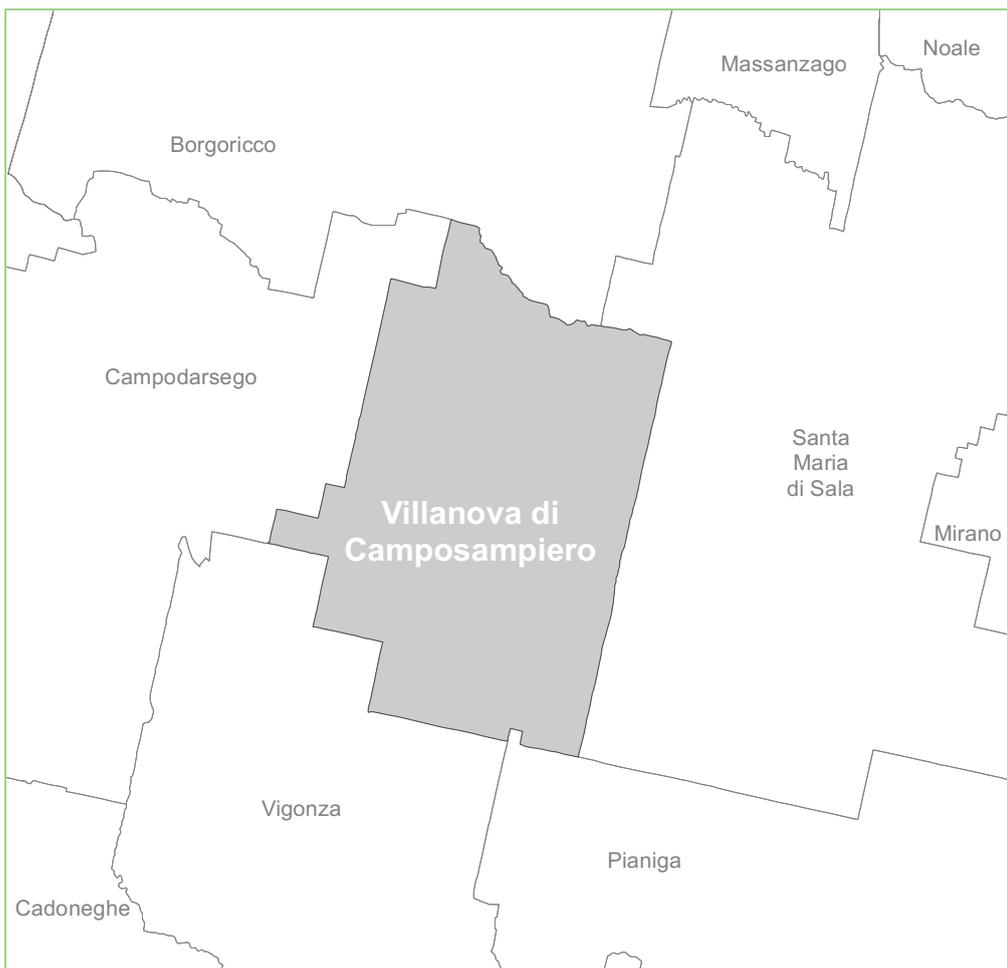
**Progettista e coordinatore:**  
Arch. Roberto Cavallin

Redazione  
elaborato



CAVALLIN ASSOCIATI Studio  
Camposampiero (PD)

Collaboratori:  
Urb. Nicola Mason



PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	1
ALLEGATO A – QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI .....	1
ALLEGATO B - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.....	1
ALLEGATO C – SPECIFICHE TECNICHE DEI DOCUMENTI PROGETTUALI.....	1
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	2
Art. 1 – Finalità e oggetto .....	2
Art. 2 – Definizioni uniformi.....	2
Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale .....	2
Art. 4 – AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE.....	3
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	4
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi .....	4
Art. 5 – SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE) .....	4
Art. 6 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) .....	4
Art. 7 – COORDINAMENTO SUAP/SUE.....	4
Art. 8 – PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI GENERALI E DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE.....	5
Art. 9 – CONTROLLI A CAMPIONE .....	6
Capo II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	7
Art. 10 – ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA.....	7
Art. 11 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU).....	7
Art. 12 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	7
Art. 13 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	8
Art. 14 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI .....	8
Art. 15 – PARERI PREVENTIVI .....	9
Art. 16 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	9
Art. 17 – MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....	10
Art. 18 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE .....	10
Art. 19 – CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA.....	10

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....	12
Capo I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	12
Art. 20 – COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI	12
Art. 21 – ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI .....	13
Art. 22 – COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI .....	13
Art. 23 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO .....	14
Art. 24 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA .....	14
Capo II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	15
Art. 25 – PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	15
Art. 26 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .....	15
Art. 27 – CONDUZIONE DEL CANTIERE .....	16
Art. 28 – CARTELLI DI CANTIERE .....	17
Art. 29 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	17
Art. 30 – TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI .....	18
Art. 31 – SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	19
Art. 32 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI .	19
Art. 33 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI .....	20
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI ..	21
Capo I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....	21
Art. 34 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.....	21
Art. 35 – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO.....	32
Art. 36 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE .....	37
Art. 37 – INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE)	

FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI.....	37
Art. 38 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON .....	38
Art. 39 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")	38
Art. 40 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA .....	38
Capo II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	39
Art. 41 – STRADE .....	39
Art. 42 – PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	40
Art. 43 – PISTE CICLABILI.....	41
Art. 44 – AREE PER PARCHEGGIO .....	42
Art. 45 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	43
Art. 46 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI .....	44
Art. 47 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE.....	45
Art. 48 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO .....	45
Art. 49 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI .....	48
Art. 50 – RECINZIONI.....	48
Art. 51 – NUMERI CIVICI .....	49
Capo III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	50
Art. 52 – AREE VERDI .....	50
Art. 53 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE .....	50
Art. 54 – ORTI URBANI PUBBLICI .....	51
Art. 55 – PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE .....	51
Art. 56 – SENTIERI .....	51
Art. 57 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	51
Capo IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	53
Art. 58 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	53
Art. 59 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	53
Art. 60 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	53

Art. 61	– DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA .....	54
Art. 62	– DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	54
Art. 63	– RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI - SOSTA E DEPOSITO BICICLETTE .....	54
Art. 64	– PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO .....	55
Art. 65	– TELECOMUNICAZIONI - CABINE, ARMADI ED ALTRI MANUFATTI DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE .....	56
Capo V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....		57
Art. 66	– PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	57
Art. 67	– FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO .....	58
Art. 68	– ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI .....	59
Art. 69	– ALLINEAMENTI .....	59
Art. 70	– PIANO DEL COLORE E INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI SULLE FACCIATE .....	60
Art. 71	– COPERTURE DEGLI EDIFICI .....	63
Art. 72	– ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA .....	64
Art. 73	– GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	65
Art. 74	– ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI .....	66
Art. 75	– SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI .....	66
Art. 76	– INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE .....	67
Art. 77	– CARTELLONI E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI.....	67
Art. 78	– MURI DI CINTA .....	68
Art. 79	– BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI .....	68
Art. 80	– CIMITERI MONUMENTALI E STORICI.....	68
Art. 81	– PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI ....	68
Capo VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI .....		69
Art. 82	– SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	69
Art. 83	– SERRE BIOCLIMATICHE.....	70
Art. 84	– IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI .....	70

Art. 85	– COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI .....	71
Art. 86	– STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI .....	73
Art. 87	– CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE .....	74
Art. 88	– INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE .....	74
Art. 89	– MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI .....	74
Art. 90	– DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA .....	75
Art. 91	– PISCINE PERTINENZIALI .....	75
Art. 92	– ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI .....	76
Art. 93	– ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI .....	76
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....		77
Art. 94	– ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO .....	77
Art. 95	– PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO .....	77
Art. 96	– VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI .....	77
Art. 97	– VIGILANZA DURANTE L’ESECUZIONE DEI LAVORI .....	78
Art. 98	– SOSPENSIONE DEI LAVORI .....	78
Art. 99	– SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO .....	78
TITOLO V - NORME TRANSITORIE .....		80
Art. 100	– AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	80
Art. 101	– ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	80
Art. 102	– ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME .....	80
Art. 103	– DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	80
ALLEGATO C - SPECIFICHE TECNICHE DEI DOCUMENTI PROGETTUALI		

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

### **ALLEGATO A – QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI**

Si rinvia all'allegato B alla DGR n° 669 del 15/05/2018 e all'art. 3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

### **ALLEGATO B - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO**

Si rinvia all'allegato B alla DGR n° 1896 del 22/11/2017.

### **ALLEGATO C – SPECIFICHE TECNICHE DEI DOCUMENTI PROGETTUALI**

Si rinvia all'allegato C al presente Regolamento edilizio

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **ART. 1 – FINALITÀ E OGGETTO**

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 06/06/2001 n° 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR n° 380/2011, dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16/11/2016 n° 268, della DGRV n° 1896 del 22/11/2017, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 116 del 01/12/2017 e della DGRV n° 669 del 15/05/2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n° 51 del 25/05/2018.
2. Il Regolamento, nel perseguire un ordinato sviluppo del territorio, disciplina le trasformazioni edilizie, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili, garantendo la tutela dei valori architettonici ed ambientali, lo sviluppo sostenibile correlato all'attività edilizia e il contenimento dei consumi energetici al fine di migliorare la qualità della vita.
3. Nel testo I richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti alle norme di legge in vigore al momento dell'applicazione.

### **ART. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI**

1. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi sono state codificate a seguito dell'Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni sancita in data 20/10/2016 dalla Conferenza unificata; a tale intesa ha fatto seguito l'emanazione la Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1896 del 22/11/2017 e la DGRV n° 669 del 15/05/2018.
2. Le definizioni uniformi di cui al comma 1 sono state recepite ed integrate nello strumento urbanistico generale mediante l'approvazione della variante n° 5 al PI (variante generale).
3. Al fine di costituire un unico elenco le Definizioni Uniformi di cui al presente articolo, unitamente a quelle di competenza comunale cui all'art. 3, sono contenute nell'art. 3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

### **ART. 3 – DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE**

1. Le Definizioni Uniformi di cui all'art. 2 sono integrate da ulteriori definizioni e da specificazioni in funzione delle peculiarità comunali.

2. Al fine di costituire un unico elenco, le ulteriori definizioni tecniche di competenza comunale, unitamente a quelle di cui all'art. 2, sono contenute nell'art. 3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

<b>ART. 4      – AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE</b>
--

1. Le disposizioni del presente Regolamento sono derogabili per gli interventi nel centro storico e negli edifici e manufatti per i quali il Piano degli Interventi prevede disposizioni volte alla tutela dei valori storico-culturali.
2. Le deroghe sono applicabili previa deliberazione del Consiglio Comunale.

## TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

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

#### **ART. 5 – SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR n° 380/2001.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica attraverso il portale [impresainungiorno.gov.it](http://impresainungiorno.gov.it) o altro portale indicato dal Comune.
4. Lo Sportello Unico svolge tutti i compiti di controllo del progetto e dell'opera realizzata sotto il profilo edilizio. A tal fine il responsabile del procedimento può avvalersi di incaricati esterni per lo svolgimento di attività preparatorie, di verifica o accertamento tecnico.

#### **ART. 6 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR n° 160/2010 e della LR n° 55/2012.
2. Le pratiche edilizie indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica attraverso il portale [impresainungiorno.gov.it](http://impresainungiorno.gov.it) o altro portale indicato dal Comune.

#### **ART. 7 – COORDINAMENTO SUAP/SUE**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR n° 160/2010 e dalla LR n° 55/2012.
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 attraverso la piattaforma informatica ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR n° 380/2001.

**ART. 8 – PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI GENERALI E DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica, salvo, per particolari casi, diversa indicazione da parte del Responsabile del procedimento. 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. In tale caso lo Sportello Unico (SUAP/SUE) provvede a darne comunicazione al soggetto interessato, ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L n° 241/1990 e dell'art. 2 comma 2 del DPR n° 160/2010.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale. Tale documentazione e le specifiche tecniche per la sua redazione sono definite nell'allegato C al presente Regolamento, che viene aggiornato periodicamente dal comune mediante determinazione del responsabile dello Sportello Unico (SUAP/SUE) senza che ciò comporti variante al presente Regolamento.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni, fatta salva la facoltà dell'ufficio, tenuto conto della complessità della pratica o a seguito della presentazione di apposita richiesta da parte del privato, di fissare un termine maggiore, comunque non superiore a 60 giorni. In difetto di adozione delle misure prescritte da parte del privato nel termine predetto, senza la necessità di ulteriori atti dell'ufficio, l'attività edilizia oggetto della SCIA è vietata ad ogni effetto di legge, come previsto dall'art. 19, comma 3, della L n° 241/1990, e la SCIA è priva di validità e si procederà con l'archiviazione.
7. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

8. Nell'ipotesi di cui all'art. 20 comma 5 del DPR n° 380/2001, in caso di mancata presentazione della documentazione integrativa entro 180 giorni, l'ufficio concluderà il procedimento mediante l'archiviazione della domanda di permesso a costruire.
9. In tutti i casi in cui le NTO del PI o il RE richiedono l'approvazione di un intervento da parte del Consiglio Comunale, detta approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire.
10. Nei casi previsti dal precedente comma la presentazione dell'istanza, corredata da tutta la documentazione richiesta, non comporta la decorrenza dei termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, che decorreranno a tutti gli effetti dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.
11. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale, gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

#### **ART. 9 – CONTROLLI A CAMPIONE**

1. Nelle more dell'introduzione della disciplina regionale sulle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4 lettera b) e dell'art. 24 comma 7 del DPR n° 380/2001, sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCAGI) nella misura minima di una ogni 10 rispetto a quelle pervenute in base ad una lista casuale, fatta salva la possibilità per il dirigente di provvedervi in ogni altro caso.
2. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
3. 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.
4. Le SCAGI selezionate a campione sono sottoposte a:
  - a) Verifica istruttoria in ordine a:
    - i) corrispondenza dell'opera realizzata al titolo abilitativo originario, come integrato dagli eventuali successivi titoli abilitativi e dall'eventuale SCIA di fine lavori;
    - ii) completezza della documentazione finalizzata a dimostrare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo conseguito;
    - iii) correttezza della corrispondenza tra lo stato di progetto autorizzato e la scheda catastale delle Unità Immobiliari oggetto della Scia di Agibilità.

## CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### **ART. 10 – ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA**

1. Il Dirigente può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare o procedere al riesame di istanze edilizie.
2. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della L n° 241/1990.
3. Gli effetti prodotti dall'annullamento del permesso di costruire o della Scia sono disciplinati dall'art. 38 del DPR n° 380/2001.

### **ART. 11 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. Il CDU, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale, riporta l'esito delle eventuali analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio, nonché, a seguito della approvazione del progetto di bonifica, l'iscrizione dell'onere reale sui siti contaminati qualora i relativi interventi siano effettuati d'ufficio dall'autorità competente, ai sensi delle vigenti normative in materia ambientale.
3. Il CDU riporta, qualora presenti, le classi di pericolosità e di rischio idraulico del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.
4. La richiesta di CDU è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale o mediante il portale telematico SUE/SUAP.
5. Il CDU viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
6. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

### **ART. 12 – PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del DPR n° 380/2001.

2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori o ne sia intervenuta la decadenza, è possibile presentare nuova istanza di Permesso di Costruire e/o provvedimento unico riproponendo il progetto per il medesimo intervento ai sensi dell'art. 20 del DPR n° 380/2001, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative di 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 necessino di nuova istruttoria.
4. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione relativo alla parte di fabbricato non ultimata.

### **ART. 13 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Il Dirigente del competente Settore comunale può dichiarare inagibile un immobile o una parte di esso, qualora sia riscontrata l'assenza della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati come previsto dall'art. 26 del DPR n° 380/2001.
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 n° 380/2001.
3. La dichiarazione di inagibilità viene emessa a seguito di una verifica tecnica da parte del personale dei settori competenti della struttura comunale o di altro tecnico incaricato, che attesti il venir meno dei predetti requisiti.
4. Il Dirigente competente può assegnare un termine per eseguire i necessari lavori di adeguamento.
5. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR n° 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
6. L'inagibilità può anche essere autocertificata dal proprietario mediante presentazione al Comune di dichiarazione, ai sensi del DPR n° 445/2000, con allegata documentazione fotografica.
7. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di contingibilità ed urgenza di cui all'art. 54, comma 4, del DLgs 18/08/2000 n° 267.

### **ART. 14 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dagli artt. 16, 17, 18 e 19 del DPR n° 380/2001, dalla LR 27/06/1985 n° 61 e dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
2. I criteri di applicazione del contributo di costruzione, le modalità di rateizzazione e le tabelle dei relativi importi sono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

3. I criteri di applicazione del Contributo Straordinario, ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR n° 380/2001, in assenza di specifico provvedimento regionale, sono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Il contributo di costruzione può essere ridotto fino alla completa esenzione dallo stesso nei casi previsti dall'art. 17 comma 4-bis del DPR n° 380/2001. Si richiama a tal fine quanto disposto dall'art. 58 delle NTO del PI per incentivare il recupero dei beni culturali.

#### **ART. 15 – PARERI PREVENTIVI**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo alla presentazione del Permesso di Costruire o di altro titolo edilizio può 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.
5. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di relazione tecnica ed elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e ogni altra documentazione necessaria alla valutazione complessiva dell'intervento proposto.
6. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico (SUAP/SUE) si esprime con un parere di massima, le cui prescrizioni devono essere recepite all'atto della presentazione del titolo edilizio.
7. In ogni caso, l'ottenimento di un parere preventivo non precostituisce alcun diritto ad ottenere il rilascio del titolo edilizio, né vincola l'amministrazione comunale nei pareri o atti successivi.
8. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al previo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

#### **ART. 16 – 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, di sua spontanea iniziativa o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo

- abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'aveente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva verifica dell'esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
  4. È comunque fatto obbligo al proprietario o all'aveente disponibilità di dare comunicazione dei lavori da eseguire entro 48 ore allo Sportello Unico (SUAP/SUE) mediante relazione asseverata da tecnico abilitato circa la natura, l'entità e la motivazione delle opere da eseguire in urgenza.
  5. Entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare progetto degli ulteriori interventi da realizzare per il rilascio del necessario titolo abilitativo, segnalando la presenza di eventuali vincoli sui beni.
  6. Ogni illecito edilizio sarà sanzionato ai sensi del Titolo IV del Testo Unico per l'Edilizia, salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti.
  7. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di contingibilità ed urgenza dall'art. 54, comma 4, del DLgs n° 267/2000.

#### **ART. 17 – 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. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza dei procedimenti edilizi sono attuati in conformità alle disposizioni di cui alla L n° 241/1990, al DLgs n° 33/2013.

#### **ART. 18 – COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE**

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

#### **ART. 19 – CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

1. Il Comune favorisce e promuove, nel rispetto della legislazione vigente, i concorsi pubblici di idee e/o di progettazione urbanistica o di architettura, al fine di garantire, in ragione della complessità e/o specificità degli interventi edilizi o del particolare contesto ambientale, la qualità architettonica della progettazione.

2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi di progettazione e di idee saranno disciplinati con specifico bando, nell'ambito delle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

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

<b>ART. 20 – COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI</b>
--

1. Il titolare del Permesso di Costruire, SCIA alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale telematico del Comune corredata da tutta la documentazione prevista.
2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio dei lavori 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.
3. Nel caso di interventi su edifici esistenti l'inizio dei lavori si configura con la prima manomissione dell'esistente finalizzata all'esecuzione delle opere di progetto.
4. 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.
5. Nell'ipotesi di mancata comunicazione di inizio lavori 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.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio quella di protocollazione.
7. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Esso è trasferibile ai sensi e con le modalità previste dall'art. 11 del DPR n° 380/2001.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare entro 60 giorni dalla data dell'atto di trasferimento della titolarità degli immobili, apposita comunicazione o richiesta al SUAP/SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili. Le variazioni di intestazione del Permesso di Costruire non modificano in alcun modo né i contenuti né i termini propri del permesso originario.
9. La SCIA non è trasferibile, in caso di trasferimento dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio il nuovo proprietario dovrà presentare una nuova SCIA. Nel caso in cui la nuova SCIA preveda la conferma dell'intervento già asseverato, non decorre il termine di 60 giorni previsto per l'inizio delle opere, i lavori possono proseguire senza interruzioni e il termine di validità della SCIA originaria rimane immutato.

10. Il titolare del Permesso di Costruire ha l'obbligo di comunicare entro 10 giorni al SUAP/SUE del Comune, utilizzando l'apposita modulistica presente nel portale telematico, l'eventuale cambiamento dei soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori (Direttore dei lavori e Costruttore). Il subentrante dovrà fornire al titolare del Permesso di Costruire apposita dichiarazione di accettazione di subentro nel progetto architettonico.
11. Il mancato inizio dei lavori comporta, trascorso un anno dal rilascio del titolo abilitativo, la decadenza del Permesso di Costruire e/o del Provvedimento Unico.
12. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia.

#### **ART. 21 – ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve produrre prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA contestualmente alla presentazione, al SUAP/SUE/enti competenti, la seguente documentazione, in funzione dello specifico tipo di intervento da realizzare:
  - a) comunicazione della data di inizio lavori;
  - b) la documentazione prevista dall'art. 65 del DPR n° 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
  - c) la documentazione prevista dall'art. 125 del DPR n° 380/2001, attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
  - d) la documentazione prevista in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
  - e) la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del DLgs n° 81/2008;
  - f) copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del DLgs n° 81/2008;
  - g) ogni ulteriore documentazione eventualmente necessaria e/o richiesta nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

#### **ART. 22 – COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al Direttore dei Lavori del Permesso di Costruire, della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUAP/SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
2. In mancanza della comunicazione della data di fine lavori, nel caso di Permesso di Costruire sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio; nel caso di SCIA

- Alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di efficacia.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicato nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
  4. Nei casi indicati dall'art. 3 del DLgs 19/08/2005 n° 192, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori, che assevera come sono state realizzate le componenti relative agli aspetti energetici dell'edificio, presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
  5. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione di cui al comma 3.
  6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia, fatte salve altre previsioni sanzionatorie di legge.
  7. In caso di variante in corso d'opera il termine di ultimazione dei lavori è quello determinato in relazione al titolo abilitativo originario.

#### **ART. 23 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione. In tale ipotesi è richiesta una cauzione nella misura stabilita dal Settore competente, tenuto conto della particolarità dell'occupazione secondo le disposizioni del "Regolamento per l'applicazione del Canone Unico di Occupazione Aree Pubbliche".
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

#### **ART. 24 – COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

1. L'eventuale necessità di opere di bonifica, comprese quelle per amianto, durante l'esecuzione dei lavori, deve essere immediatamente comunicata agli Enti competenti, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

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

### **ART. 25 – PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edili e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Nuovo Codice della Strada di cui al DLgs 30/04/1992 n° 285 e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada di cui al DPR 16/12/992 n° 495.
4. Le norme del presente Regolamento Edilizio si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

### **ART. 26 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Ove non già indicati nel titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, l'intestatario del titolo, per il tramite del tecnico incaricato, in allegato alla comunicazione di inizio lavori, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi, corrispondente a quella dello stato di fatto allegato al momento della presentazione della domanda e comunque corrispondente a quella autorizzata, con la precisa individuazione delle linee di confine, prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e uno o più capisaldi plano-altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso, fermo restando che i capisaldi altimetrici non siano già stati fissati da eventuali PUA in corso di validità.
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo a cui seguirà la redazione di un verbale in contraddittorio tra le parti. L'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori sono tenuti 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.

**ART. 27 – CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui al DPR 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 tutti i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, un'altezza adeguata ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive poste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza. L'incolumità pubblica deve essere costantemente salvaguardata assicurando la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.
3. Gli accessi nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati interni del cantiere. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrastruttura, adeguata 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 di cui al DLgs n° 81/2008.
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 a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
  - a) il titolo abilitativo che legittima i lavori (Permesso di Costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - b) denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredate dal relativo progetto strutturale;
  - c) ogni ulteriore autorizzazione, eventualmente necessaria, in relazione alle modalità esecutive del progetto o alle 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 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. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, può prescrivere ulteriori misure per eliminare le fonti di pericolo per l'incolumità pubblica.

**ART. 28 – CARTELLI DI CANTIERE**

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, non inferiori a cm 70 x cm 100, affisso in modo stabile, realizzato in materiale adeguato a mantenere il decoro e consentire la lettura di tutti i contenuti, per l'intera durata del cantiere.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le seguenti indicazioni:
  - a) Descrizione del tipo d'intervento;
  - a) Estremi del titolo abilitativo;
  - b) Nominativo del committente;
  - c) Nominativo dei progettisti (anche specialistici: strutturista, impiantista, ecc.);
  - d) Nominativo del direttore dei lavori e dei direttori operativi;
  - e) Nominativo dell'esecutore dei lavori e dei subappaltatori;
  - f) Nominativo del responsabile di cantiere;
  - g) Nominativo del responsabile della sicurezza;
  - h) Recapiti telefonici per emergenze;
  - i) Nominativo del coordinatore in fase di progettazione;
  - j) Nominativo del coordinatore in fase di esecuzione;e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del DLgs n° 81/2008, sul luogo di lavoro deve essere affisso in maniera ben visibile copia della prevista notifica preliminare.
4. La mancata esposizione del cartello di cantiere comporta l'applicazione, all'impresa esecutrice dei lavori, della sanzione amministrativa prevista dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia.
5. Eventuali cartelli pubblicitari, collocati nel cantiere e visibili dalla pubblica via, sono assoggettati alla disciplina dell'imposta di pubblicità.

**ART. 29 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire la stabilità e la 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 del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risultati peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23.

4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto della vigente normativa di settore. Nel corso delle attività edili che comprendono il mantenimento, anche limitato nel tempo, di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo il controllo ed il monitoraggio di tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera dei dati, trascritti in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni deve essere differenziato seguendo le fasi della demolizione selettiva, rispettando le modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività da costruzione e demolizione dettate dalla Regione Veneto. Dove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra, deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti di cui al DPR 13/06/2017 n° 120.
8. La rimozione di materiale contenente amianto è soggetta alle procedure individuate nella specifica normativa e alle disposizioni di cui all'art. 24.

### **ART. 30 – TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Non costituisce violazione edilizia il mancato rispetto dei parametri previsti nel titolo abilitativo, le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture di minima entità nonché la diversa collocazione di impianti ed opere interne nei termini previsti dall'art. 34-bis commi 1 e 2 del DPR n° 380/2001, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.
2. Le tolleranze di cui al comma 1 sono applicabili a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Non costituiscono violazioni edilizie le tolleranze di cui al comma 1 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi e sono dichiarate con le modalità di cui all'art. 34-bis comma 3 del DPR n° 380/2001.
4. Le tolleranze costruttive non sono applicabili:
  - a) agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Titolo II del decreto legislativo 22/01/2004, n° 42;
  - b) agli edifici sottoposti a tutela dal PI, classificati nelle categorie di valore 1, 2 e 3 ai sensi dell'art. 49 delle NTO.

**ART. 31 – 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, devono 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 DLgs n° 81/2008.
2. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili), anche al fine di contenere eventuali dispersioni di polveri, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti, l'integrità delle cose e devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

**ART. 32 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI**

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 DLgs N° 42/2004.
2. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo, in solido con il Responsabile del cantiere e il Direttore dei lavori, devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale e alla Soprintendenza Archeologica; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico di cui al DLgs n° 42/2004.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica bellica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli Enti competenti.
6. In caso di rinvenimento accidentale di ordigni bellici, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere scrupolosamente seguite le procedure specifiche previste nel Piano di Sicurezza e Coordinamento di cui all'art. 100 del DLgs n° 81/2008.

**ART. 33 – 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.
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.

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

### CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

<b>ART. 34 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI</b>
---

#### 34.1 Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi chiusi.
2. I locali abitabili dovranno rispettare quanto disposto dall'art. 8 del DM 05/07/1975, le disposizioni di cui al DPCM 05/12/1997 e il DLgs n° 152/2006 relativamente allo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e in relazione alle specifiche destinazioni dei locali e delle attività che sono svolte all'interno, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) locali di abitazione: camera da letto, soggiorno, soggiorno con angolo cottura, cucina, sala da pranzo, studio, con permanenza continuativa;
  - b) locali integrativi: soffitta, veranda, bagno, ripostiglio, lavanderia, spogliatoio, guardaroba, corridoio, ingresso, angolo cottura, ecc., con permanenza limitata nel tempo;
  - c) locali di servizio: deposito, centrale termica, magazzino, garage, ecc.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 27/05/1997 n° 1887, dalla Circolare Regione Veneto n° 13/2017 e dal DLgs n° 81/2008, si applicano anche agli spazi definiti abitabili quali:
  - a) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, strutture sanitarie quali gabinetti medici ed ambulatori ecc. di cui alla LR n° 22/2002;
  - b) negozi di vendita, locali commerciali in genere, pubblici esercizi, studi professionali, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - c) officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - d) garages non destinati al solo posteggio delle macchine;
  - e) magazzini, depositi o archivi, ecc., ove si svolgono attività con postazioni di lavoro fisse, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti in cui non si raggiungono i requisiti indicati al presente articolo, è consentito il mantenimento dei parametri (altezza, superficie, superficie illuminante, ecc.) esistenti o migliorativi; qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo, di un vano, da locale accessorio

o di servizio a locale utile (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) il vano dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti per i nuovi locali, fatte salve le indicazioni di cui all'art. 36 sui requisiti degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.

6. Nessuna nuova costruzione di locali di abitazione, così come definiti al precedente comma 3, lettera a) può essere posta, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna.
7. Come disposto dall'art. 10 comma 2 della L 11/09/2020 n° 120 (conversione in legge del DL n° 76/2020 cd "Decreto semplificazioni"), nelle more dell'approvazione del decreto di cui all'art. 20 comma 1bis del DPR n° 380/2001, le disposizioni di cui al DM 05/07/1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto DM 02/04/1968 n° 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.
8. Come disposto dall'art. 10 comma 2bis della L 11/09/2020 n° 120 (conversione in legge del DL n° 76/2020 cd "Decreto semplificazioni"), inserito dalla L 29/07/2021 n° 108 (conversione in legge del DL n° 77/2021 cd "Decreto semplificazioni bis"), in deroga alle disposizioni del DM 05/07/1975, con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs n° 42/2004, parte seconda:
  - a) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;
  - b) per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;
  - c) ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili di cui al presente comma e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.

### **34.2 Altezze minime dei locali**

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le dimensioni di cui al DM 05/07/1975, con le seguenti precisazioni:
  - a) l'altezza media ponderata interna dei locali ad uso abitativo di cui al precedente art. 34.1 comma 3 lett. a) è fissata in un minimo di m 2,70; per i locali integrativi e quelli di servizio di cui al precedente articolo 34.1 comma 3 lett. b) e c), l'altezza è riducibile a m 2,40, se non diversamente disposto da norme specifiche;

- b) in caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media è data dalla media ponderata tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, non considerando le porzioni di altezza inferiori a m 1,80;
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività commerciali e ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (wc, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m. 2,40.
  3. Per gli uffici, ove non sia previsto il libero accesso del pubblico e in cui si svolgono attività di tipo assicurativo, tecnico, professionale, studi medici, dentisti, artigianato artistico e di servizio, di consulenza e similari, è consentita un'altezza utile minima non inferiore a m 2,70 e a m 2,40 per i locali accessori, fermo restando le specifiche normative di settore.
  4. In caso di interventi su edifici esistenti, l'altezza utile minima interna dei locali destinati ad attività ed usi collettivi può essere mantenuta a m 2,70 e invariata a m 2,40 per i locali accessori.
  5. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06/04/2019, relativamente alle altezze utili, si rinvia ai parametri di cui alla LR 23/12/2019 n° 51, art. 2, comma 1 lettera a).
  6. Le autorimesse sono regolamentate dal DM del 01/02/1986.
  7. Nelle attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 250 (con esclusione dei centri e delle gallerie commerciali), da insediare nei Centri Storici o negli edifici di pregio storico o architettonico o negli edifici classificati nelle categorie di valore culturale dal 1 a 3 ai sensi dell'art. 49 delle NTO del PI, le altezze dei locali non dovranno essere inferiori a m 2,70 e a m 2,40 per i locali accessori.
  8. Nel caso di interventi di recupero di edifici di pregio storico o architettonico e per gli edifici classificati nelle categorie di valore culturale dal 1 a 3 ai sensi dell'art. 49 delle NTO del PI, in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, sono applicabili le disposizioni di cui al punto 34.1 comma 8 e art. 36.

### 34.3 Superfici minime dei locali

1. I locali di abitazione di cui all'art. 34.1 comma 3 lett. a) e quelli di cui al comma 4, devono rispettare le caratteristiche minime fissate dal DM 05/07/1975 ed avere superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, con lato minore di almeno m 2,00:
  - a) le dimensioni minime dei locali abitativi e integrativi non devono comunque essere inferiori ai seguenti valori:

Locale	Superficie	Larghezza	Altezza
soggiorno	mq 14	m 2	m 2,70
soggiorno con angolo cottura	mq 18	m 2	m 2,70
cucina – pranzo	mq 9	m 2	m 2,70
angolo cottura	mq 4	m 1.8	m 2,70

camera ad un letto	mq 9	m 2	m 2,70
camera a due letti	mq 14	m 2	m 2,70
primo servizio igienico	mq 4,00	m 1,80	m 2,40

- b) per i locali di altezza pari ad almeno m 4,60 sono ammessi soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza utile media del soppalco e minima dello spazio sottostante, non inferiore a m 2,20; la regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione deve essere verificata considerando la superficie totale del locale soppalcato;
- c) per ogni abitante deve essere assicurata la superficie abitabile minima prescritta dall'art. 2 del DM 05/07/1975;
- d) le superfici minime per i locali in unità ad uso diverso dall'abitazione devono fare riferimento alle specifiche discipline di settore nonché alla DGRV n° 1887/1997 – Circolare n° 13/1997.
2. Nel caso di interventi su edifici esistenti si rinvia a quanto indicato agli articoli 34.1 e 36.

#### 34.4 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali con dimensioni minime di cui ai precedenti art. 34.2 e 34.3:
- a) stanza di soggiorno di mq 14,00 o mq 18,00 se comprensiva di angolo cottura; il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (dimensioni minime dell'apertura m 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli di cui al successivo art. 34.5;
- b) l'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno;
- c) Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
- d) primo servizio igienico dotato di: un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno aerato e illuminato direttamente dall'esterno, con finestra apribile di dimensione non inferiore a mq 0,60;
- e) garantito il primo servizio igienico con caratteristiche di cui alla precedente lettera d), è consentita la realizzazione di ulteriori servizi igienici con superficie e dotazione di apparecchi sanitari inferiori a quelli su descritti, senza obbligo di finestra apribile verso l'esterno ma con obbligo di installazione dell'impianto di aspirazione forzata di cui al successivo art. 34.5;
2. La superficie abitabile minima delle singole unità abitative non può essere inferiore a mq 50. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico e per gli edifici classificati nelle categorie di valore culturale dal 1 a 3 ai sensi dell'art. 49 delle NTO del PI, qualora sia dimostrato che per ottenere tale superficie minima, si debba intervenire alterando i valori culturali dell'immobile, sono ammesse dimensioni inferiori, fatte salve le prescrizioni di cui al DM 05/07/1975.

3. Ai fini del raggiungimento della superficie abitabile minima, non vanno computati i locali di servizio di cui all'art. 34.1 comma 3 lett. c), le cantine, i poggioli, le logge, i balconi, nonché i locali accessori di altezza inferiore a quella prevista al punto precedente.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti o migliorativi. Qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo, di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti per i nuovi locali.
5. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06/04/2019, sono fatti salvi i parametri di cui alla LR 23/12/2019 n° 51, art. 2, comma 1 lettere a) e b).
6. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante condotti e canali di esalazione, dotati di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della eventuale concomitante presenza di impianti a combustione, prolungati oltre la falda di copertura secondo le norme UNI-CIG 7129.

#### **34.5 Evacuazione dei prodotti della combustione e dei vapori negli edifici con insediamento di attività comportanti la trasformazione di alimenti mediante cottura**

1. In caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti di edifici esistenti, con insediamento di attività comportanti la trasformazione di alimenti mediante cottura, gli apparecchi quali: forni, fornelli, piastre, cucine, focolari, comunque alimentati e tutti i locali a qualunque uso destinati, devono essere dotati di relativo condotto indipendente e idoneo al perfetto smaltimento dei fumi, dei prodotti gassosi e odorigeni.
2. Si definiscono:
  - a) camini: i condotti impiegati per l'allontanamento dei prodotti della combustione;
  - b) condotto per vapori di cottura, di seguito condotto, struttura o condotto ad andamento prevalentemente verticale atto a convogliare ed espellere i vapori di cottura in atmosfera sopra il tetto;
  - c) canale d'esalazione: condotto che collega una cappa o un ventilatore asservito a un apparecchio di cottura ad un condotto o direttamente verso l'atmosfera;
  - d) sistema di esalazione: l'insieme di tutte le apparecchiature tra cui la cappa, eventuale ventilatore, canale di esalazione e condotti, necessari per convogliare ed espellere i vapori e gli odori prodotti dai diversi sistemi di cottura.
3. Per le caratteristiche degli sbocchi di camini si fa riferimento alla legislazione vigente e alle norme UNI e UNI-CIG.
4. Per i condotti di esalazione, fermo restando il rispetto della legislazione applicabile in relazione alla fattispecie, lo sbocco deve rispettare la corretta regola dell'arte ed in particolare le norme UNI CIG 7129-3 o UNI 8723/2017 in relazione al campo di applicazione.

5. In relazione alle caratteristiche tecniche dei canali e dei condotti di esalazione dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
  - a) descrizione accurata con supporto fotografico dell'insediamento, con particolare riferimento ai ricettori sensibili, come ad esempio finestre, compresi nel raggio di 50 metri;
  - b) descrizione dettagliata del processo produttivo, riportando la tipologia degli alimenti e le relative quantità, con riferimento alle reali condizioni massime di esercizio dell'attività per la quale si richiede l'autorizzazione;
  - c) progetto dell'impianto di abbattimento fumi e odori atto ad eliminare i contaminanti, in relazione alla specifica attività di cottura;
  - d) manuale di gestione e manutenzione della filiera di abbattimento con chiara indicazione sia delle operazioni da condurre che della frequenza, in funzione dell'attività svolta, per garantire l'abbattimento, in particolare degli odori.
6. Tutti i condotti devono essere in materiale idoneo e incombustibile; se esterni alle murature o tamponature, devono essere adottate soluzioni architettoniche nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e del contesto, che non devono essere alterate o enfatizzate. I condotti non possono essere contenuti in pareti confinanti con locali di abitazione, a meno che non siano attuate soluzioni per garantire l'impossibilità di diffusione di sostanze negli ambienti interni. Va garantita inoltre l'insonorizzazione dagli eventuali rumori provocati dal sistema di evacuazione dei fumi ed esalazioni.
7. La portata termica totale degli apparecchi deve essere certificata da tecnico impiantista abilitato.
8. Qualora l'attività sia soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco, in quanto rientrante nell'elenco di cui all'Allegato I del DPR 01/08/2011, n° 151 si applica quanto segue:
  - a) in sede di presentazione di una richiesta di qualsiasi titolo abilitativo (Permesso di costruire, SCIA, CILA, ecc.) per le attività di categoria B e C è necessario allegare copia del parere di conformità favorevole di cui all'art. 3 del DPR di cui sopra;
  - b) per le attività di categoria A è necessaria la certificazione di un professionista antincendio (secondo la definizione dell'allegato al D.M. 20 dicembre 2012) che attesti la conformità del progetto alle norme di prevenzione incendi.
9. Per tutte le attività è necessario allegare copia della SCIA di prevenzione incendi alla SCIA di agibilità.
10. In ogni caso anche se le attività non sono soggette al controllo dei VVF devono essere rispettate le norme vigenti in materia, in relazione alla fattispecie.
11. Nel caso di insediamento di attività commerciali o artigianali che operano all'interno del centro storico o in contesti urbani di particolare pregio storico-artistico-architettonico, comportanti la trasformazione di alimenti mediante cottura con le apparecchiature descritte al comma 1, comunque alimentati, solo nei casi di comprovata impossibilità a rispettare quanto previsto ai commi precedenti e qualora in relazione alla fattispecie ove ricade l'attività non sia vietato dalla legislazione vigente, è ammesso l'esercizio dell'attività a condizione che siano adottate misure compensative

- idonee a garantire l'assenza di odori e vapori prodotti dalla cottura all'esterno dei locali, con sistemi alternativi.
12. Nel caso di cui al comma precedente dovrà essere assicurata una modalità di evacuazione dei fumi, dei vapori e degli odori che garantisca un'efficacia di smaltimento e un'efficienza di rendimento pari o superiore al sistema di cui ai commi dall' 1 al 10.
  13. Le cause ostative alla realizzazione di sistemi di cui ai precedenti commi da 1 a 10, dovranno essere asseverata da un tecnico impiantista abilitato.
  14. Nel caso l'attività ricada all'interno di complessi immobiliari dovranno essere rispettate le disposizioni del Codice Civile, qualora applicabili (art. 1100 e seguenti).
  15. Requisiti minimi dei sistemi alternativi:
    - a) il sistema di captazione, depurazione ed allontanamento delle emissioni dovrà essere realizzato conformemente alle norme tecniche di settore e alle specifiche del costruttore. Tale conformità dovrà essere attestata da tecnico/impiantista abilitato.
    - b) lo sbocco:
      - 1) dovrà essere posizionato ad una distanza di 5 metri da prese d'aria, finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non recare disturbo o disagi al vicinato;
      - 2) se prospiciente la pubblica via, dovrà essere direzionato in modo da non arrecare disturbi ai passanti e sia posizionato ad una quota dal marciapiede non inferiore a 3,00 metri;
      - 3) non potrà essere posizionato all'interno di pozzi luce, porticati, o di spazi confinati (anche solo su tre lati) dove comunque sia impedita la sufficiente dispersione delle emissioni;
    - c) in fase di esercizio dovrà essere effettuata la manutenzione periodica (pulizia e sostituzione filtri, e quant'altro) secondo quanto previsto dal costruttore delle apparecchiature e comunque in relazione alle esigenze, per assicurare sempre le prestazioni di smaltimento richieste;
    - d) Il progetto, sottoscritto da un tecnico impiantista, dovrà contenere i seguenti elaborati minimi:
      - 1) elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) con la rappresentazione dei locali dell'attività e del contesto circostante, con dimostrazione dell'impossibilità di adottare i sistemi tradizionali di cui ai commi 1-6;
      - 2) relazione asseverata da tecnico impiantista che descriva in modo dettagliato le cause dell'impossibilità ad adottare i sistemi tradizionali di cui ai commi 1-6;
      - 3) relazione tecnica e di calcolo con la descrizione dettagliata delle misure che saranno adottate;
      - 4) elenco delle apparecchiature e dei dispositivi che verranno installati con le relative caratteristiche;
      - 5) relazione attestante il rispetto delle norme di prevenzione incendi e di tutela della salute e sicurezza;
      - 6) piano di controllo e manutenzione dell'impianto;

16. Il progetto di cui al precedente comma 15 lett. d) al solo fine di analizzare l'impossibilità di adottare i sistemi tradizionali dev'essere allegato:
  - a) nel caso di interventi edilizi nell'unità immobiliare soggetti a CILA, SCIA, ecc., prima dell'esercizio dell'insediamento dell'attività;
  - b) nel caso di avvio dell'attività in assenza di interventi edilizi, all'istanza di autorizzazione all'esercizio dell'attività o alla SCIA di esercizio dell'attività.
17. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, potrà incaricare l'ARPAV, o Istituti e laboratori specializzati, ad espletare indagini sui gas di scarico, rumore ed inquinamento ambientale, in tal caso tutte le spese sostenute dalla stessa saranno poste a completo carico dei titolari dell'attività.
18. Nel caso venga accertata la fuoriuscita di odori dal locale in cui viene svolta l'attività commerciale o artigianale, derivanti dall'attività di cottura, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria in misura ridotta come stabilita dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia. Dopo la seconda violazione, commessa entro 365 giorni dalla prima, è prevista la sospensione dell'attività di cottura fino all'adeguamento delle condizioni di esercizio. La sospensione dell'attività di cottura viene disposta anche a seguito di determinazioni degli organi di controllo preposti ad espletare indagini sui gas di scarico, rumore ed inquinamento ambientale, relative all'inidoneità delle misure adottate in alternativa alla canna fumaria.
19. L'inottemperanza al provvedimento di sospensione di cui al precedente comma comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria in misura ridotta come stabilita dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia nonché la sospensione dell'attività fino all'adeguamento delle condizioni di esercizio.

#### **34.6 Illuminazione, ventilazione ed aerazione dei locali**

1. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
2. Nel caso di interventi di recupero su edifici di particolare pregio storico – architettonico e per gli edifici classificati nelle categorie di valore culturale dal 1 a 3 ai sensi dell'art. 49 delle NTO del PI, nonché nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06/04/2019, come previsto dalla LR n° 51/2019, il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16, purché compensato da impianto di aerazione, conformemente alla normativa UNI.
3. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
4. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
5. Oltre alle norme generali, UNI-CIG di cui alla L 06/12/1971 n° 1083 e al DM 07/06/1973, in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle seguenti disposizioni.
6. La superficie di aerazione viene computata in base al serramento apribile.

7. Sono vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi non apribili che non consentano un'adeguata aerazione del locale.
8. 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 e seguenti della Circolare Regionale 01/07/1997 n° 13.
9. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
10. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora in aspirazione forzata intermittente.
11. I locali di servizio con superficie di almeno mq 4, che non abbiano idonea finestratura o aereazione indiretta, dovranno essere serviti di canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione alla destinazione d'uso.
12. 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.
13. Nel caso di nuova costruzione, per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostre, patii e aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC).
14. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a mq 60 potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

### **34.7 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Nelle nuove costruzioni le scale condominiali che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per ogni piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. Le pareti del vano scala, qualora realizzate in vetro, devono essere adeguatamente protette in modo da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90; qualora sia installato il parapetto o la ringhiera che affaccia nel

- vuoto dovrà avere altezza di m 1. Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a m 0,50 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di m 1.
6. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
  7. Le prescrizioni specifiche in merito alle dimensioni e alla conformazione delle scale sono contenute nella DGRV 06/09/2011 n° 1428 "Aggiornamento delle 'Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n° 16 approvate con DGRV n° 509 del 02/03/2011".
  8. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

#### **34.8 Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione. Essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, muniti di drenaggi sufficienti e realizzati di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

#### **34.9 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06/04/2019, si applicano le disposizioni di cui alla LR 23/12/2019 n° 51.
2. Ai sensi dell'art. 1 comma 2 della LR n° 51/2019 si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.
3. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutto il territorio comunale, con esclusione dei fabbricati classificati dal PI nelle categorie di valore 1 e 2 di cui all'art. 49 delle NTO.
4. È fatto salvo il rispetto del DLgs n° 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
5. Gli interventi diretti di cui al comma 1 sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 380/2001, sono soggetti a Permesso di Costruire o SCIA alternativa e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n° 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
6. Le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata, non superiore al 14% della medesima.
7. Non sono ammessi nei fabbricati classificati dal PI nella categoria di valore 3 di cui all'art. 49 delle NTO:
  - a) terrazze sporgenti dalle pareti perimetrali del fabbricato;

- b) arretramenti di fronti o testate del fabbricato con creazione o meno di terrazze;
  - c) sporti o terrazze che, interrompendo l'andamento delle falde, alterino la regolarità delle figure geometriche che le coperture disegnano.
8. Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, al quale dovranno uniformarsi quanto a materiali, finiture, eventuali simmetrie e/o allineamenti di prospetto.
9. La richiesta di permesso di costruire o la SCIA alternativa dovrà contenere, oltre a quanto già indicato nell'allegato C al presente Regolamento:
- a) dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto;
  - b) elaborato planivolumetrico, corredato di calcoli e grafici, atto a dimostrare il rispetto dell'altezza utile ponderata;
  - c) dimostrazione di reperimento dei parcheggi;
10. Sono fatte salve tutte le altre normative urbanistico-edilizie, con particolare riferimento alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

#### **34.10 Specifiche sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi igienici 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 attrezzate perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00, di norma piastrellati o comunque costruiti in 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 ad esclusione delle stanze da letto;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali comuni di abitazione, di lavoro o da spazi d'uso pubblico, devono essere muniti di idoneo locale antibagno.
2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
- a) negli edifici residenziali che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta;
  - b) negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela.
3. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27/05/1997 n° 1887 e del DLgs n° 81/2008.

**ART. 35 – REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO**

### **35.1 Linee generali**

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione) e per le ristrutturazioni così come definite dal DM 26/06/2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

### **35.2 Efficienza energetica della struttura edilizia**

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio-impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
  - a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
  - a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
  - c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe e all'assenza di condensazioni interstiziali;
  - d) utilizzare, compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale, tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.

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

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

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e ottenere il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda preferibilmente l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati. Qualora non sia possibile l'ottenimento dei requisiti raccomandati dovrà essere opportunamente motivata dal tecnico progettista l'impossibilità tecnica o di altra natura.
3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi, ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; i dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
4. Nella progettazione degli edifici è consigliato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.
5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
  - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e sistemi di captazione della luce naturale;

- b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
  - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie e altri locali accessori;
  - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
  - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
- a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
  - b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltretutto alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

#### **35.4 Prestazione energetica degli edifici: Edifici NZEB**

1. A partire dal 1° gennaio 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti sottoposti ristrutturazioni importanti di primo livello dovranno essere edifici ad energia quasi zero.
2. Per edifici ad energia quasi zero si intendono gli edifici in cui il fabbisogno energetico, molto basso o quasi nullo, è coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze.
3. Tali edifici dovranno rispettare le disposizioni del DLgs n° 192/2005 ed i relativi decreti attuativi.
4. Sono esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica gli interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura, interni o esterni, ininfluenti dal

punto di vista termico (quali la tinteggiatura) o rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti termici esistenti.

### **35.5 Impianti di riscaldamento**

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

### **35.6 Fonti energetiche rinnovabili**

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire l'energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal DLgs 03/03/2011 n° 28.

### **35.7 Pannelli fotovoltaici/solari**

1. I pannelli fotovoltaici e collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi di captazione, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente.

### **35.8 Serre solari bioclimatiche**

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR n° 14/2009 e la DGRV 08/11/2011 n° 1781.

### **35.9 Contenimento dei consumi idrici**

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

2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli interventi di cui al comma 1, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

### 35.10 Sistemi di illuminazione

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

5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della LR 07/08/2009 n° 17 e le disposizioni del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL).

### **35.11 Requisiti acustici passivi**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui alla L 447/1995 e al DPCM 05/12/1997 e al vigente Piano comunale di zonizzazione acustica.

## **ART. 36 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente di valore culturale gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, con l'esclusione della demolizione e ricostruzione, su edifici con specifici vincoli di tutela, ai sensi della dell'art. 49 delle NTO del PI, i parametri di cui agli articoli 34.2 "Altezze minime dei locali", 34.3 "Superfici minime dei locali", 34.4 "Dotazioni degli alloggi" e 34.6 "Illuminazione, ventilazione ed aerazione dei locali" non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.
2. Negli interventi di cui al comma 1 vanno comunque rispettate le indicazioni di cui all'art. 10 comma 2bis della L 11/09/2020 n° 120 (conversione in legge del DL n° 76/2020 cd "Decreto semplificazioni"), inserito dalla L 29/07/2021 n° 108 (conversione in legge del DL n° 77/2021 cd "Decreto semplificazioni bis").
3. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

## **ART. 37 – INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

1. L'Amministrazione Comunale incentiva gli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di legge in materia di livelli di risparmio energetico, sostenibilità ambientale e riduzione dell'inquinamento, mediante l'applicazione del contributo di costruzione, anche in caso di cambio d'uso, in misura ridotta, anche fino alla completa esenzione dallo stesso, come previsto dall'art. 17 comma 4bis del DPR n° 380/2001.
2. In particolare incentiva la realizzazione degli edifici di cui all'art. 35.4 - Edifici NZEB ed il recupero degli immobili di valore culturale come previsto dall'art. 58 delle NTO del PI.

3. L'ammontare e la decorrenza degli incentivi saranno disposti dall'Amministrazione con apposita deliberazione.

**ART. 38 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Il radon è un gas radioattivo naturale, incolore e inodore, prodotto dal decadimento radioattivo del radio, generato a sua volta dal decadimento dell'uranio, elementi che sono presenti, in quantità variabile, ovunque nella crosta terrestre.
2. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale, nell'intento di dare attuazione alla raccomandazione n° 143 del 21/02/1990 della Commissione Europea "Sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi" gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinati ad ogni tipo di permanenza di persone, devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

**ART. 39 – 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 LR n° 61/1985 "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".

**ART. 40 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

1. In applicazione dell'art. 54 della LR n° 30/2016, si rinvia al "Regolamento Comunale sui criteri di installazione di nuovi apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro e di sistemi da gioco video lottery, nonché di pratica ed esercizio del gioco d'azzardo e comunque dei giochi con vincita in denaro, leciti, comprese le scommesse".

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

### ART. 41 – STRADE

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
  - a) la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
  - b) le sezioni stradali dovranno essere progettate in modo che siano presenti i singoli elementi quali corsie, banchine, percorsi, ecc., riservando lo spazio necessario a ciascuno; non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
  - c) la viabilità d'accesso deve essere dotata di adeguati raccordi e svincoli stradali, opportunamente separata dall'insediamento mediante barriere antirumore (preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) e realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) e l'inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
  - d) le strade residenziali e di distribuzione interna devono essere progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
  - e) 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 il 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 dimensionali e geometriche delle strade sono stabilite dal DM 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e la loro classificazione deriva da appositi provvedimenti comunali, adottati ai sensi del Codice della Strada.
3. Tutte le strade ove gli spazi urbani e il Codice della Strada lo consentano, vanno progettate con la presenza di alberature quale azione sinergica alla riduzione dei fattori inquinanti e di riscaldamento della città.
4. Negli interventi attuati nei centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non classificati, siano a servizio di un numero limitato di edifici ed unità immobiliari, le caratteristiche e le dimensioni delle strade dovranno fare riferimento a quanto indicato all'art. 82 delle NTO del PI.

5. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o con Piano Urbanistico Attuativo e che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), dovranno essere messi in atto, ove possibile, interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente in funzione dei parametri specifici delle diverse categorie di strada.
6. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
  - a) l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni, dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiedi, piste ciclabili, alberature, siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
  - b) il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.
7. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, dovrà essere previsto uno spazio per agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi non deve essere inferiore a m 12 per le zone residenziali e m 25 per le zone ove insistono attività produttive. Si richiama a tal proposito l'art. 82 delle NTO del PI.
8. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o eventuale percorso funzionale, deve essere realizzato rispettando le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche 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 materiali lapidei o masselli in calcestruzzo, preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico.

<b>ART. 42      – PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO</b>
--

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

3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale concordato con i competenti settori comunali e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione Comunale.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali e nel Centro Storico, i materiali, le forme della pavimentazione e dei corpi illuminanti devono rispettare le caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario la fornitura dei corpi illuminanti e l'installazione dell'impianto di illuminazione, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
5. La dimensione dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, qualora sporgenti dal muro, non può essere minore di m 2,50; l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00, salvo casi particolari dove le dimensioni dovranno essere concordate con il Comune.

#### **ART. 43 – PISTE CICLABILI**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e deve rispettare le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono favorire l'uso della bicicletta sul suolo urbano, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, devono 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, realizzabili 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 dovranno adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore vigenti.
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.
7. I percorsi ciclabili e ciclopeditoni 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 preferibile la soluzione del percorso ciclopeditone separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.

9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclo piste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici, dei servizi pubblici e dei servizi già presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono di norma 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 ove possibile adeguatamente illuminate.

#### **ART. 44 – AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere preferibilmente alberati, ponendo a dimora piante appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.
2. 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.
3. 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 riservati ai veicoli a servizio di persone che possiedono il contrassegno disabili, con pavimentazione di asfalto liscia, in prossimità degli ingressi.
4. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00, salve situazioni particolari dello stato dei luoghi, valutate dal Responsabile del procedimento.
5. 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.
6. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia rispetto al flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.
7. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

8. 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 e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con DCR del 05/11/2009 n° 107, adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.
9. I nuovi parcheggi sulle aree produttive o commerciali dovranno prevedere, qualora necessario sulla base del tipo di attività, appositi spazi per gli stalli dei mezzi autoarticolati.
10. Le quantità da riservare a parcheggio privato ai sensi della L 122/1989 e le modalità di reperimento sono precisate all'art. 23 delle NTO del PI.

#### **ART. 45 – PIAZZE E 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 l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati 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 gli spazi di cui sopra.
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 cm 2,50) dei dislivelli, l'utilizzo di materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità.
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 preventivamente 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 e 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. Per le alberature dovranno essere studiate adeguate soluzioni tecnologiche per lo sviluppo dell'albero e del suo apparato radicale.

<b>ART. 46 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI</b>
--

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno, qualora possibile, essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente Regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I nuovi marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 al netto di tutte le installazioni e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, alle "Norme tecniche e geometriche per la costruzione delle strade" DM 05/11/2001 n° 6792.
5. 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 previsti dallo strumento urbanistico, 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. Ove possibile, le strisce pedonali dovranno essere realizzate su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità al vigente Codice della Strada e al relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
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 vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati, previ pareri dei Settori comunali competenti, nel rispetto del principio di omogeneità cromatica e volumetrica, 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 vigente 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 devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente rivoltato agli estremi e non presentare spigoli vivi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

#### **ART. 47 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle presenti norme, oltre che da specifiche regolamentazioni di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.
2. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno m 5,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o di uso pubblico ed essere realizzate in materiale antisdrucciolo.
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti.

#### **ART. 48 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. Il presente articolo disciplina l'occupazione di suolo pubblico mediante "dehors" stagionali o permanenti" con la finalità di migliorare l'ambiente urbano e di potenziare la vocazione turistica e commerciale del comune, sia interna che esterna alla zona del Centro storico come definita dal Piano degli Interventi (PI).
2. La presente disciplina si applica altresì, in quanto compatibile, alle aree private con servitù di uso pubblico e aperte al pubblico.

3. Per "dehors" si intende la struttura di cui alla definizione n° 43 dell'art. 3 delle NTO del PI. Tale struttura, che non rappresenta compromissioni permanenti del territorio, ha caratteristiche tali da non potersi considerare costruzione agli effetti degli indici e dei parametri urbanistici. Trattandosi di attrezzature speciali e non di costruzioni edilizie, le stesse non sono soggette alla verifica dei distacchi dai confini e dalle costruzioni, fatte salve le norme di natura civilistica.
4. Per "dehors stagionale" si intende la struttura di cui al comma precedente installata per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni, nell'arco dell'anno solare, fatto salvo quanto previsto al successivo punto comma 51.3).
5. Per "dehors permanente" si intende la struttura di cui al comma 1 installata per l'intero anno solare e comunque non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio della relativa autorizzazione/concessione/provvedimento unico, per l'occupazione di suolo pubblico.
6. L'occupazione del suolo pubblico con arredi e con dehors è soggetta al pagamento degli oneri previsti per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche ed alla costituzione di un deposito cauzionale, secondo quanto previsto nel relativo regolamento comunale e nei correlati e conseguenti provvedimenti amministrativi.

#### **48.1 Ubicazioni e dimensioni dei dehors**

1. Con riferimento all'ubicazione, i "dehors" devono sempre soddisfare i seguenti requisiti e comunque le indicazioni prescritte dai competenti settori comunali:
  - a) in prossimità di un incrocio i "dehors" non dovranno ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni come previsto dall'art. 18 comma 2 del Codice della Strada dovranno essere posizionati a non meno di m 5 dall'intersezione dell'incrocio stesso; la distanza va misurata dallo spigolo del marciapiede. In prossimità di accessi, passi carrai ed attraversamenti pedonali deve essere lasciata libera una lunghezza commisurata alla distanza di visibilità nel verso di marcia dei veicoli e comunque a non meno di m 1,50. In corrispondenza delle intersezioni stradali semaforizzate, oltre a rispettare le distanze di cui sopra, i "dehors" non devono occultare l'avvistamento delle lanterne semaforiche e/o del traffico veicolare;
  - b) non è consentito installare "dehors", o parti di essi, su sede stradale soggetta a divieto di sosta;
  - c) l'area dei "dehors" non deve creare intralcio alle fermate dei mezzi pubblici, deve essere lasciato libero uno spazio prima e dopo l'area bus di almeno 5 metri;
  - d) nell'installazione di "dehors" interessanti i marciapiedi pubblici, dovrà essere lasciato libero per i flussi pedonali uno spazio minimo pari alla metà della larghezza del marciapiede e comunque non inferiore a m 2 (art. 20 Codice della Strada);
  - e) gli spazi compresi tra il "dehors" e il locale pubblico di riferimento non devono essere attraversati da carreggiate stradali; fanno eccezione le occupazioni nelle aree pedonali urbane, le zone a traffico limitato, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia della sicurezza stradale;

- f) l'ingombro del "dehors", sulla carreggiata, anche in vie pedonali o a traffico limitato, deve essere tale da mantenere libero uno spazio di larghezza non inferiore a m 3,50 necessario al transito dei mezzi di emergenza, soccorso e polizia;
  - g) i "dehors" non devono costituire impedimento al funzionamento, utilizzo e manutenzione di reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori dei servizi erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc); l'installazione di pedane non deve ostacolare il regolare deflusso delle acque meteoriche.
2. Con riferimento alle dimensioni, la superficie massima non potrà comunque superare mq 60, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche, fermo restando i limiti di cui al comma precedente.
  3. Tutti i dehors devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche e devono essere accessibili ai soggetti diversamente abili, salvo impossibilità tecniche comprovate ed attestate in specifica relazione a firma di un tecnico abilitato.

#### **48.2 Attività - Orari**

1. I dehors non devono essere adibiti a funzioni differenti da quanto concesso (somministrazione di alimenti e bevande) e può essere utilizzata per piccoli intrattenimenti musicali non amplificati accessori alla somministrazione a condizione che venga rispettata la normativa vigente in materia di impatto acustico nonché del "Regolamento per l'insediamento delle attività di somministrazioni di alimenti e bevande".
2. I dehors non possono essere attivi ed utilizzati senza che lo siano anche i locali cui sono annessi.

#### **48.3 Obblighi dell'Esercente/Concessionario**

1. Il titolare del pubblico esercizio è tenuto a:
  - a) mantenere lo spazio pubblico concesso in buono stato igienico/sanitario e di decoro;
  - b) mantenere gli elementi costitutivi del dehors ordinati, puliti e funzionali, senza aggiunte o modifiche (tende, iscrizioni, lampade, delimitazioni, ecc.) rispetto a quanto autorizzato;
  - c) attenersi scrupolosamente a quanto indicato nel provvedimento di autorizzazione/concessione, in particolare per le modalità di occupazione con riferimento alle dimensioni espresse in mq, alla posizione risultante dalla planimetria, agli elementi previsti (sedie, tavolini, ombrelloni, tende, fioriere ecc);
  - d) in caso di scadenza/sospensione/revoca del provvedimento autorizzatorio, rimuovere ogni elemento costitutivo del dehors;
  - e) riparare e risarcire qualsiasi danno arrecato dal dehors ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private; in caso di danni arrecati alla pavimentazione stradale, al patrimonio verde o ad altro di proprietà pubblica, i Servizi comunali competenti, relativamente al tipo di danno provocato, provvederanno all'esecuzione di specifici interventi di ripristino, addebitando al concessionario le spese sostenute, oltre ad applicare le sanzioni previste dalla normativa vigente;

- f) qualora l'installazione del deors comporti modifiche alla segnaletica stradale gli oneri saranno a carico del concessionario.

#### **48.4 Rinvio**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si fa riferimento al DLgs n° 285/1992, al DLgs n° 42/2004, alle disposizioni della Legge 15/07/2009 (Disposizioni in materia di sicurezza pubblica) ed ai vigenti Regolamenti comunali, nonché a tutte le norme statali e/o regionali in quanto applicabili.

### **ART. 49 – 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/concessione 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, ecc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con il Settore comunale competente per le modalità di esecuzione e versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
3. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. 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.
5. 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, previa autorizzazione degli enti competenti.

### **ART. 50 – RECINZIONI**

1. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale e la continuità degli spazi aperti, dei cono di visuali, delle aree boscate e in particolare delle fasce di rispetto di protezione dei corsi d'acqua.
2. Per i contesti di urbanizzazione consolidata l'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con muratura fuori terra con altezza non superiore a cm 50 ed eventuale sovrastante rete, cancellata

- o pannello metallico con altezza non superiore a cm 100, escludendo comunque la realizzazione di murature cieche, fatta salva la possibilità di;
- a) allineamento in altezza con le adiacenti recinzioni;
  - b) realizzare tratti di muratura cieca per la suddivisione interna agli insediamenti delle aree e delle proprietà, di stretta pertinenza dei fabbricati, che non si affacciano verso gli spazi pubblici;
  - c) brevi tratti di muratura cieca in funzione dei cancelli pedonali e carrai e dell'installazione dei contatori per l'erogazione dei servizi pubblici, con altezza non superiore a m 1,80.
3. Entro i limiti delle zone industriali le recinzioni, con le medesime caratteristiche di quelle di cui al comma 2, potranno avere altezza massima pari a m 2,00.
  4. In zona agricola ed ai margini della zona agricola, sui perimetri degli insediamenti urbani (ZTO A, B, C, D, ecc.), le recinzioni sono ammesse secondo quanto indicato all'art. 95 delle NTO del PI, nel rispetto delle indicazioni dell'art. 109 delle NTO sulle mitigazioni ambientali e paesaggistiche, ove richieste.
  5. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.
  6. Nella zona del Centro Storico e nelle zone di interesse storico, architettonico e ambientale, forma, dimensione e materiale sono definiti dal PI in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
  7. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel vigente Codice della Strada.
  8. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza durante l'utilizzo.

#### **ART. 51      - NUMERI CIVICI**

1. Il Comune, attraverso l'ufficio competente, assegna un numero civico e fa apporre la relativa targhetta, ad ogni accesso esterno che dall'area di circolazione immette direttamente od indirettamente alle unità ecografiche (abitazioni, esercizi, uffici, box auto, ecc.).
2. La disciplina relativa alla numerazione civica ed alle caratteristiche delle targhe stradali è contenuta nel vigente "Regolamento di gestione della numerazione civica".

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

### ART. 52 – 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 anche sociali che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi si rinvia al "Regolamento del verde pubblico e privato.
5. Fermo restando il rispetto del DLgs n° 42/2004, rimangono esclusi dal campo di applicazione del regolamento le aree e gli interventi di seguito elencati:
  - a) gli interventi sulle alberature che rappresentano ostacolo o impedimento al mantenimento in sicurezza delle infrastrutture di pubblica utilità, inclusi quelli riconducibili al quadro prescrittivo del vigente Codice della Strada;
  - b) le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali), relative alle aree protette e alle aree militari;
  - c) gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto o a fine ciclo nell'ambito dell'esercizio dell'attività agricola e forestale (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi cedui, pioppeti, vivai, ecc.);
  - d) gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica delle reti di scolo, di regimazione delle acque e di irrigazione, fossi, canali, comprese le fasce fluviali (ripe e sponde direttamente interessate dal deflusso delle acque).

### ART. 53 – 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 promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.

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

**ART. 54 – ORTI URBANI PUBBLICI**

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. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al "Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani".

**ART. 55 – 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. 56 – 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 le vie, i tracciati, i sentieri, le strade poderali e i percorsi naturalistici in genere.

**ART. 57 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia ed in particolare il Piano di Tutela delle Acque regionale, lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue è attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal Gestore del servizio di fognatura.
2. Al fine di non gravare eccessivamente sulla rete di smaltimento delle acque, dovranno essere previsti volumi di stoccaggio provvisorio dei deflussi che compensino, con un'azione laminante, l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione causata dalle superfici impermeabili.
3. Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica.

4. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
5. La tutela del suolo trova altresì riferimento nel Regolamento Comunale di polizia urbana e nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli e nel Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani.
6. Si richiamano inoltre le "Norme, prescrizioni ed indicazioni di mitigazione idraulica" contenute nell'allegato A allo studio di valutazione di compatibilità idraulica della variante al PI n° 5 (variante generale).

### 57.1 Permeabilità del suolo

1. Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli e qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.
2. Ogni intervento, sia di natura pubblica che privata, deve perseguire soluzioni che consentano di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e l'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili.
3. In tutti gli interventi vanno previsti i seguenti indici minimi di permeabilità:
  - a) Negli interventi di nuova costruzione l'indice di permeabilità del suolo deve essere pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, ovvero dell'intero lotto, compresa la sagoma dell'edificio.
  - b) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, l'indice di permeabilità del suolo deve essere pari ad almeno il 15% calcolato, sulla superficie fondiaria e comunque non peggiorativo dello stato di fatto del lotto prima dell'intervento, salvo giustificati motivi di impedimento.
4. Nei casi in cui non sia possibile soddisfare tali prescrizioni per la presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm 35 sotto la quota 0,00 di progetto e ricoperto, fino alla stessa quota 0,00, di terreno agrario seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili, al fine di favorire la messa a dimora di una maggiore varietà di alberi e arbusti.
5. Ai fini dell'applicazione del presente articolo la superficie permeabile va verificata sulla base dei seguenti criteri:

Area	Superficie computabile
aree totalmente pavimentate	0
aree pavimentate in massello con fughe sigillate	15%

aree pavimentate i in masselli autobloccanti drenanti	25%
aree pavimentate in ghiaia/ghiaino	35%
tetti verdi con spessore substrato minore di cm. 15	40%
tetti verdi con spessore substrato maggiore di cm. 15	60%
area verde naturalmente permeabile in modo profondo	100%

Le corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti non potranno essere contabilizzate come permeabili.

6. Qualora negli interventi di ristrutturazione, compresa demolizione e ricostruzione, e negli interventi con destinazione produttiva o commerciale, vi siano giustificati motivi di impossibilità tecnica a rispettare le superfici drenanti di cui al presente articolo, la carenza potrà essere compensata attraverso la realizzazione di fasce filtranti, rain garden, trincee di filtrazione, ecc. dimensionate in relazione al sistema adottato e al quantitativo di superficie permeabile non reperito.
7. In tutti gli interventi vanno rispettate, qualora applicabili, le indicazioni contenute nelle valutazioni di compatibilità idraulica allegate al Piano degli Interventi ed alle sue varianti.

## CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### **ART. 58 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. La gestione del servizio idrico integrato è affidata alla società Etra - Energia Territorio Risorse Ambientali.
2. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.

### **ART. 59 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

1. La gestione del servizio idrico integrato è affidata alla società Etra - Energia Territorio Risorse Ambientali.
2. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.

### **ART. 60 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. La gestione dei rifiuti è affidata alla società Etra - Energia Territorio Risorse Ambientali.
2. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.

**ART. 61 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata all'Ente gestore.
3. La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché dal DM n° 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici e per quanto riguarda gli impianti e le relative certificazioni impiantistiche.

**ART. 62 – DISTRIBUZIONE DEL GAS**

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

**ART. 63 – RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI - SOSTA E DEPOSITO BICICLETTE****63.1 Impianti per la ricarica degli autoveicoli elettrici**

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis del DLgs 19/08/2005 n° 192, negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:
  - a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:
    - 1) almeno un punto di ricarica ai sensi del DLgs 16/12/2016, n° 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
    - 2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;
  - b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:
    - 1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
    - 2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
  - c) entro il 01/01/2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16/12/2016, n° 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
  - d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di

canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

- e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:
- 1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
  - 2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
- f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:
- 1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;
  - 2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10/03/2021;
  - 3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;
  - 4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;
  - 5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16/12/2016, n° 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

### **63.2 Spazi di sosta e depositi per biciclette**

1. Gli edifici con destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione o oggetto di intervento comportante demolizione con ricostruzione, composti da più di 8 unità immobiliari devono essere dotati di spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette, con le dimensioni minime di mq 16,00, ai quali vanno aggiunti altri mq 1,50 per ogni unità immobiliare in più, oltre alle prime 8.
2. Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/mq 300 di superficie totale.

<b>ART. 64 – PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO</b>
---

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili, la cogenerazione e le reti di teleriscaldamento sono disciplinate dalle specifiche norme di settore.

**ART. 65 – TELECOMUNICAZIONI - CABINE, ARMADI ED ALTRI MANUFATTI DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

1. L'installazione o la modifica degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico può essere eseguita nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge in materia nonché al piano antenne ove esistente e dell'art. 39 delle NTO del PI.
2. I manufatti destinati ai servizi tecnologici (cabine elettriche di trasformazione, cabine per le diramazioni telefoniche, cabine per le diramazioni della rete del gas, ecc.) possono essere realizzati in qualunque zona nel rispetto delle sole norme di Codice Civile, anche in deroga alla normativa di zona preferibilmente su aree pubbliche o sulle fasce di rispetto delle strade.
3. Qualora tali manufatti siano realizzati all'interno di aree che concorrono a formare la dotazione o quantità minima di cui agli articoli da 3 a 5 del DM n° 1444/68, la superficie ad essi riservata non si considera, ai fini urbanistici, sottratta a quella dell'area.
4. Il volume dei manufatti e l'area di pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie delle aree in cui ricadono. Qualora edificate in aree private la distanza minima dal confine di strade comunali, provinciali, statali è di ml 3,00, salvo diversa indicazione dell'Amministrazione comunale e previo pareri degli enti competenti.
5. Il progetto dovrà obbligatoriamente tener conto dell'inserimento architettonico e ambientale del manufatto, con particolare riguardo all'eventuale presenza di valori architettonici o paesaggistici e con preferenza per le soluzioni interrato o seminterrato o, in alternativa, opportunamente mascherate.
6. La realizzazione delle reti e canalizzazioni interrato è ovunque consentita, sulla base delle sole esigenze tecniche e nel rispetto delle procedure di legge. Per le reti e le linee "aeree" o comunque visibili sono adottate soluzioni che per tracciato e caratteristiche non compromettano il territorio sotto il profilo paesaggistico o funzionale.
7. Ubicazione, dimensionamento e configurazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di teleriscaldamento, di trasformazione e di sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

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

### **ART. 66 – PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo V, 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 di cui 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 ad 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 vigenti Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio nei casi più gravi, con recupero delle spese sostenute a carico dei soggetti inadempienti, nelle forme stabilite dalla legge.
7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del DLgs n° 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

**ART. 67 – FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti 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 DLgs n° 42/2004, con particolare riferimento all'art. 50 – *Distacco di beni culturali*.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
7. Per gli edifici privi di valore culturale 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.
  - c) I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

9. Per gli interventi su edifici di valore culturale sottoposti a tutela dal PI si rinvia al Capo I – Tessuto insediativo storico del Titolo V delle NTO.

#### **ART. 68 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede e a m 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico.
2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di cm 150 dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno cm 50.
4. Le altre strutture sporgenti, fisse o mobili, quali tende, lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi, in presenza di marciapiede, devono essere collocate ad un'altezza non inferiore a m 2,20.
5. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
6. 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.
7. In assenza di marciapiede, solo oltre i m 4,50 di altezza sono consentiti gli aggetti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 la cui sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un limite massimo di m. 1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale.
8. In tutti i casi di cui ai commi da 1 a 5, al di sotto delle altezze minime prescritte sono comunque consentiti aggetti fino a cm. 10 di profondità; qualsiasi tipo di struttura sporgente può essere vietata quando costituisca pericolo od ostacolo al transito pedonale o veicolare o comunque limiti la visibilità.
9. Resta fermo il rispetto del Regolamento per l'occupazione delle aree pubbliche.

#### **ART. 69 – ALLINEAMENTI**

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano nel rispetto del DM n° 1444/68.

2. In presenza di allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.
3. Per gli allineamenti di edifici fronteggianti le infrastrutture per la mobilità, si rinvia all'art. 21 delle NTO del PI.
4. Per gli allineamenti di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei tracciati latenti delle strade romane, si rinvia all'art. 101 delle NTO del PI.

## **ART. 70 – PIANO DEL COLORE E INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI SULLE FACCIATE**

### **70.1 Campo di applicazione**

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e degli edifici di antica origine anche esterni al Centro Storico soggetti a tutela dal PI 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 e degli insediamenti storici.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.
3. Sono comunque fatte salve le valutazioni della competente soprintendenza per gli interventi soggetti alle disposizioni del DLgs n° 42/2004.

### **70.2 Intonaci**

1. L'intonaco costituisce il più comune rivestimento degli edifici del Centro Storico e degli edifici di antica origine, anche esterni al Centro Storico soggetti a tutela dal PI. 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.
2. L'intonaco a marmorino va impiegato solo se viene dimostrata la sua preesistenza storica ed esclusivamente in quegli edifici che comunque già presentano questo tipo di finitura, scegliendo i colori dei materiali lapidei tradizionali locali.
3. 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.
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.

### **70.3 Elementi di finitura**

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.
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 con grado di protezione 3 o 4 o privi di grado di protezione e comunque nell'integrale rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2, comma 3, della LR 30/07/1996 n° 21, venendo di norma esclusa nell'ambito delle cortine di edifici.
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.

### **70.4 Attacco a terra**

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.

### **70.5 Porte e finestre**

1. Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone ed essere collocati nel profilo interno del muro.
2. Non dovranno essere installate controfinestre bensì la vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento.
3. I sistemi oscuranti dovranno essere realizzati con imposte a pannello ripiegabili in parte o totalmente all'interno del foro finestra (oscuri). Nei casi di facciate che presentano elementi decorativi di particolare rilievo gli oscuri dovranno ripiegarsi totalmente all'interno del foro.
4. I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni.
5. Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.
6. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.

### **70.6 Impianti tecnologici**

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".

2. I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra.
3. I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso della plastica e dell'acciaio.
4. Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati, evitando di norma apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali.

### **70.7 Pavimentazione dei portici**

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.

### **70.8 Tecniche pittoriche**

1. La tinteggiatura delle facciate andrà eseguita con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante; dovranno essere utilizzate pitture a base di calce, addizionate con resina acrilica o pitture ai silicati, al fine di garantire la semitrasparenza del colore e resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento.
2. Le pitture a base di prodotti sintetici potranno essere usate solamente nel caso di edifici con caratteristiche architettoniche moderne e/o rifiniti con intonaco di cemento.
3. La tinteggiatura della facciata dovrà interessare l'intera facciata, dovrà essere uniforme, evitando interventi parziali in corrispondenza delle singole proprietà.
4. I prospetti di edifici adiacenti dovranno avere colori diversificati.
5. Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere prevista una colorazione monocroma.
6. Nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre non vanno tinteggiate; gli elementi architettonici di cemento in rilievo potranno essere trattati con colorazioni policrome al fine di differenziarli dal colore dall'intonaco.

### **70.9 Cartella colori**

1. La cartella colori è distinta in tre tinte base che rappresentano le tonalità della città storica:
  - a) i gialli rosati del laterizio e le ocre della pietra di Nanto, da utilizzare per le facciate;
  - b) i grigi della trachite da usare per le zoccolature e basamenti o altri elementi decorativi ad imitazione della pietra.

2. Per i sistemi di chiusura di porte e finestre (scuri, tapparelle, basculanti ecc.) la scelta del colore va fatta preferibilmente entro la gradazione del verde o del marrone.

#### **70.10 Vettrine e insegne**

1. Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate.
2. Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte.
3. In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.
4. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici.
5. Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.
6. Per quanto attiene l'installazione di insegne di altri mezzi pubblicitari si rinvia al Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità o propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree pubbliche o di uso pubblico.

#### **70.11 Tende**

1. Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 68.
2. Nel Centro Storico, le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.
3. Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.
4. In centro storico non sono ammessi teli o tessuti in pvc o altre finiture di tipo lucido, ma solamente in fibre naturali o sintetiche opache o opacizzate.
5. Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

<b>ART. 71 – COPERTURE DEGLI EDIFICI</b>
--

1. Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.

3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) in Centro Storico e degli edifici di antica origine anche esterni al Centro Storico soggetti a tutela dal PI sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio, esclusivamente di tipo integrato.
4. Nel caso di interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione rilevante, soggetti agli obblighi del DLgs n° 28/2011, in caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
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, con minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate;
  - e) installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici non visibili dagli spazi pubblici esterni.
6. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle diverse visuali prospettiche, comprese quelle dall'alto.
7. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati con un'estensione massima di mq 4,00 o in alternativa pari al 20% della superficie della copertura praticabile stessa ed altezza non superiore a m 2,20; sono ammessi inoltre piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere. 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 DPR n° 380/2001.

## **ART. 72 – ILLUMINAZIONE ESTERNA PUBBLICA E PRIVATA**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri per la riduzione dell'inquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della LR 17/08/2009 n° 17.
2. Gli impianti di illuminazione pubblica dovranno rispettare i Criteri Ambientali Minimi.
3. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, nella gestione economica e nella fruibilità degli spazi urbani, secondo le loro funzioni.

4. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
5. In tutti i casi, la realizzazione degli impianti dovrà armonizzarsi con le disposizioni del "Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso" (PICIL).

<b>ART. 73     – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI</b>
---

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.
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 pari almeno a cm 150, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione. In caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dal Settore competente, fermo restando che qualora non si sia provveduto nei termini assegnati, il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione, su aree pubbliche o di 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 manutenzione dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti

tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione e prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

#### **ART. 74 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. In caso di interventi condominiali di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere preferibilmente prevista sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, mitigata nell'aspetto 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, di ristrutturazione o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, nonché a quanto prescritto al comma 3, limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione e qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne, 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 poggioni/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, ad eccezione del Centro Storico e degli edifici di antica origine anche esterni al Centro Storico soggetti a tutela dal PI, 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 del Dlgs n° 42/2004 - Parte Seconda.

#### **ART. 75 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso, le serrande di chiusura dei fori e gli 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 dovranno 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. Sono vietate le "controfinestre" a filo muro esterno anche se con funzione di isolamento termico. In caso di lavori, eventuali "controfinestre" presenti nella porzione di fabbricato oggetto di intervento, dovranno essere rimosse.
4. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato e i vetri a specchio.

**ART. 76 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali ed ai percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno cm. 50 dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al DLgs n° 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16/12/1992 n° 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti per l'ambiente, né alterare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
5. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel "Regolamento comunale per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria".

**ART. 77 – CARTELLONI E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI**

1. La cartellonistica e gli altri mezzi pubblicitari devono essere realizzati secondo i principi della salvaguardia del decoro della città, nel rispetto dell'impatto visivo ed ambientale; non devono costituire barriera visiva di disturbo al traffico o essere pericolosi per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al DLgs n° 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16/12/1992 n° 495. Sono inoltre fatte salve 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 e degli altri mezzi pubblicitari trova trattazione nel vigente "Regolamento comunale per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria".

**ART. 78 – MURI DI CINTA**

1. I muri di cinta devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 50 del presente Regolamento e l'art. 56 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi per le recinzioni caratterizzanti il tessuto insediativo storico.

**ART. 79 – BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

1. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al DLgs n° 42/2004; le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente Regolamento comunale.
2. Per gli interventi su edifici di valore culturale sottoposti a tutela dal PI si rinvia al Capo I – Tessuto insediativo storico del Titolo V delle NTO.

**ART. 80 – CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel vigente "Regolamento dei servizi cimiteriali".

**ART. 81 – PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. 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:
  - a) 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;
  - b) agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche, soglie appropriate e visibili, che evidenzino eventuali pericoli;
  - c) aumentare la sicurezza degli spazi mediante la creazione di linee visuali libere che agevolino la sorveglianza spontanea;

- d) 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;
  - e) prevedere la presenza di percorsi alternativi per ridurre i punti senza uscita.
2. L'Amministrazione per garantire ed aumentare la sicurezza dei luoghi pubblici, come ad esempio piazze, giardini, aree verdi, e al fine di incentivarne la frequentazione, l'utilizzo ed il passaggio, può individuare delle aree da dare in concessione al fine di installarvi strutture temporanee e facilmente amovibili, per un periodo massimo concordato tra le parti, da destinare ad attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande ed esposizioni temporanee. Tutti i manufatti installati dovranno essere muniti delle autorizzazioni necessarie e di idoneo titolo edilizio, nonché dovrà essere versato un deposito cauzionale a garanzia del corretto ripristino dei luoghi allo scadere della concessione.

## CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

### **ART. 82 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. La progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono avvenire in conformità alle vigenti normative in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e al presente Regolamento, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e, in particolare, di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa.
3. Gli elementi di arredo urbano, le edicole, i chioschi, i plateatici e le altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o ridotte o impedito capacità sensoriali, in particolar modo visiva, senza costituire impedimento od ostacolo alle persone stesse. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
4. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che introduca nuove barriere architettoniche.

5. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al DLgs n° 42/2004, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisoriale, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
6. Per quanto non previsto si applicano le disposizioni di cui alla DGRV 06/09/2011 n° 1428 e alla Legge 09/01/1989 n° 13.

### **ART. 83 – 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 locali di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione di quelli retrostanti.
3. Le serre solari o bioclimatiche o 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, ecc.), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o delle superfici a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e le prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A della DGR n° 1781 del 08/11/2011.
4. Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alla documentazione di cui all'allegato C al presente Regolamento, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.

### **ART. 84 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2. Sugli edifici di particolare pregio storico–architettonico; su tutti gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico o all'interno delle Unità Edilizie di valore culturale anche all'esterno del Centro storico come individuati dal vigente PI, dotati di copertura a falde, possono essere installati esclusivamente pannelli fotovoltaici e solari termici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura; i serbatoi di accumulo dell'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
3. Sugli altri edifici i pannelli fotovoltaici e solari termici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda

- i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. I pannelli fotovoltaici e solari termici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dagli spazi pubblici.
  5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare, devono rispettare le caratteristiche costruttive e le prescrizioni contenute nell'allegato A alla DGR n° 2508 del 04/08/2009 "Incentivi urbanistici ed edilizi per l'istallazione di impianti solari e fotovoltaici, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della LR 08/07/2009 n° 14", per non essere conteggiate ai fini volumetrici. 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 limite massimo di 6 kW. Agli effetti della LR n° 14/2009, si possono considerare pensiline o tettoie, le strutture sporgenti dagli 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 dal piano di campagna, ovvero m 2,50 dal piano pavimento sul quale vengono realizzate. Tali pensiline non possono essere realizzate negli ambiti storici classificati dal PI come Centro Storico o all'interno delle Unità Edilizie di valore culturale con grado da 1 a 2, anche all'esterno del Centro storico come individuati dal vigente PI.
  6. L'impianto solare termico o fotovoltaico sugli edifici deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19/02/2007.
  7. 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.
  8. La superficie della pensilina o della tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde alla superficie dell'impianto installato.
  9. Devono inoltre essere preventivamente acquisiti i pareri e le autorizzazioni eventualmente previste dalle normative vigenti.
  10. Devono essere rispettate le Norme Tecniche Operative del PI e il presente RE con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.
  11. Resta fermo quanto indicato dall'art. 35.6 per quanto riguarda le fonti energetiche rinnovabili.

#### **ART. 85 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Sugli edifici di particolare pregio storico–architettonico; su tutti gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico o all'interno delle Unità Edilizie di valore culturale anche all'esterno del Centro storico come individuati dal vigente PI e aventi copertura a falda inclinata sono consentiti interventi volti a migliorare le condizioni di illuminazione ed aerazione dei vani sottotetto, purché compatibili con la tutela dei valori propri dell'Unità Edilizia interessata e del contesto ambientale e

comunque nel rispetto di quanto disposto dal Titolo V Capo I "Tessuto insediativo storico" delle NTO del PI. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.

2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva, salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1, nonché rivesta particolare interesse storico documentale. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
3. Negli edifici non ricadenti nel Centro Storico e comunque ricadenti all'esterno delle Unità edilizie di valore culturale come individuate dal PI, possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, con le seguenti prescrizioni:
  - a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35 %, salvo il caso del mantenimento 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.
  - 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 i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza + o 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
  - d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione e rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della LR n° 61/1985.
4. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali, per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico, possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20, per un massimo di m 0,50 nelle strade fino a m 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza massima consentita è di m 1,50. È comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1967.

5. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentita, ad eccezione di camini, canne di ventilazione, antenne, lucernari, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
6. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

<b>ART. 86 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI</b>
--

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, ed in ogni caso non può essere inferiore a quella stabilita per il distacco tra fabbricati.
5. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà devono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
6. Qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
7. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
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, ponendo attenzione al recupero degli elementi di valore storico e tradizionali; l'utilizzo di tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino 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 specie di pregio ad alto fusto devono essere mantenute e, qualora rimosse, devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco in modo da conservarne la presenza e il naturale sviluppo.

**ART. 87 – 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 esclusivamente attraverso luci i vani accessori di abitazione.
2. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
3. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

**ART. 88 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE**

1. Il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza minima di cm 150, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici competenti.
2. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

**ART. 89 – MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia alle norme fondamentali di buona costruzione per gli edifici secondo le direttive delle normative di settore vigenti.
2. Per gli interventi sugli edifici di particolare pregio storico-architettonico; su tutti gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico o all'interno delle Unità Edilizie di valore culturale anche all'esterno del Centro storico come individuati dal vigente PI, si rinvia a quanto disposto nel Titolo V Capo I - Tessuto insediativo storico, delle NTO del PI.

**ART. 90 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE 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.
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 norme di attuazione del PI.
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. La realizzazione di pergolati e l'installazione di manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero delle attrezzature da giardino o per il ricovero di piccoli animali sono consentite nei limiti indicati agli artt. 63bis e 94 delle NTO del PI.
6. I distributori automatici per la vendita di prodotti, sono regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco).
7. 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 m 5,00 dai confini di proprietà e m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale.
8. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal DLgs n° 42/2004.

**ART. 91 – PISCINE PERTINENZIALI**

1. Le piscine realizzate esclusivamente in funzione della residenza e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
2. Le piscine sono da considerarsi pertinenze indipendentemente dalla loro dimensione. I locali tecnici devono rispettare i parametri urbanistici previsti dal PI in relazione alla zona di appartenenza.
3. Qualora vengano realizzate o installate in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal DLgs n° 42/2004.

**ART. 92 – ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

1. 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 specifiche normative di settore, delle NTO del PI e del presente RE.
2. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente RE, l'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto al medesimo, assegnando, a tale scopo, un congruo termine.
3. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni di cui al Titolo IV del presente Regolamento, fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 27 e ss del DPR n° 380/2001.

**ART. 93 – ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, per gli edifici composti da cinque a più alloggi e/o unità immobiliari (abitazioni, uffici, negozi e assimilabili) dovrà essere prevista la realizzazione di adeguati spazi, preferibilmente all'interno della proprietà privata, per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti. Le isole ecologiche dovranno essere facilmente accessibili ai mezzi per la raccolta dei rifiuti.
2. Le aree di cui al comma 1 non concorrono al computo dello standard minimo a servizi.

## TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### **ART. 94 – 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 DPR 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. Nessun accertamento viene effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
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. 95 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n° 380/2001 e degli artt. 91 e ss. della LR n° 61/1985, per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR n° 380/2001.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e seguenti del DPR n° 380/2001.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

### **ART. 96 – VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI**

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR n° 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. Dette varianti possono essere comunicate a fine lavori con segnalazione certificata di inizio attività.

2. Le varianti essenziali al permesso di costruire devono sempre essere approvate prima dell'effettuazione dei lavori

#### **ART. 97 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Il Dirigente, 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 n° 380/2001 e dell'art. 89 della LR n° 61/85, 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. Nell'esercizio dell'attività di vigilanza i funzionari delegati e gli agenti di polizia locale hanno facoltà di accedere, in qualsiasi momento, ai cantieri edilizi.
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 situazione progettuale.

#### **ART. 98 – SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 del DPR n° 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 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 n° 380/2001 e dell'art. 91 della LR n° 61/85 ed adatterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della LR stessa e dal DPR n° 380/2001.

#### **ART. 99 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO**

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative e fatte salve le ulteriori responsabilità amministrative e penali derivanti dalla violazione delle norme di legge in materia edilizia e urbanistica, sono soggette all'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art 7-bis del DLgs n° 267/2000.
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine

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

3. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del DLgs n° 267/2000.
4. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di indifferibilità e urgenza dall'art. 54, comma 4, del DLgs n° 267/2000.
5. L'ammontare delle sanzioni amministrative per ogni tipologia di violazione ed i criteri per l'irrogazione sono stabiliti dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia.

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE

### **ART. 100 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al DLgs n° 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

### **ART. 101 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il Regolamento Edilizio e le sue varianti assumono efficacia a far data dal quindicesimo giorno dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito e approvazione nell'albo pretorio del comune.
2. Le "Definizioni uniformi" di cui all'art. 2 aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, elencate nell'allegato A alla DGR n° 669/2018, sono diventate efficaci il giorno 14/12/2018 a seguito dell'entrata in vigore della Variante n° 5 al Piano degli Interventi (variante generale).

### **ART. 102 – ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio adeguato al Regolamento Edilizio Tipo, comporterà la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito dallo stesso, fatto salvo quanto disposto dall'art. 102.

### **ART. 103 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano nel periodo transitorio di applicazione del Regolamento Edilizio adeguato al Regolamento Edilizio Tipo definito nell'Intesa tra Governo, Regioni ed Autonomie Locali, sancita in sede di Conferenza Unificata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n° 268 del 16/11/2016.
2. Le Definizioni Uniformi di cui all'art. 2 aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, elencate nell'allegato A alla DGR n° 669/2018, non trovano applicazione nei Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per il periodo di validità del Piano.
3. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:
  - a) titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

- b) piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della LR n° 11/2004:
  - c) opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa.
4. 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.
  5. 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.

## ALLEGATO C – SPECIFICHE TECNICHE DEI DOCUMENTI PROGETTUALI

### Art. 1 - Documentazione progettuale

1. Le istanze devono essere corredate da documenti ed elaborati grafici riprodotti in formato digitale non modificabile e con estensione: PDF-A, SVG, JPEG, firmati digitalmente e inoltrati tramite il portale web indicato dal Comune per l'inoltro delle pratiche.
2. Alle pratiche dovrà essere allegata procura speciale rilasciata dal richiedente al professionista incaricato della presentazione della pratica e della sottoscrizione degli elaborati, completa di copia dei documenti di identità.

### Art. 2 - Documentazione da allegare alle istanze per interventi sugli edifici classificati di valore culturale dal PI (art. 49 NTO)

1. Elaborati di analisi:
  - a) Gli elaborati di analisi sono diretti a:
    - i) verificare e stabilire i tipi di intervento e le modalità che possono essere ammessi;
    - ii) consentire al Consiglio Comunale di deliberare, ai sensi dell'art. 50 comma 4 delle NTO del PI, l'eventuale modifica di classificazione dell'Unità Edilizia/Edificio indicati nelle planimetrie del PI.
  - b) La definizione del numero e della qualità degli altri elaborati di analisi e di progetto, di cui vengono indicati i temi di indagine, viene affidata al progettista che deve valutarli adeguatamente rispetto al tipo, alla rilevanza dell'intervento ed ai valori culturali dell'immobile.
2. In relazione alle specifiche modalità di intervento sono richiesti i seguenti elaborati:
  - a) Per gli interventi nelle Unità Edilizie in diretta attuazione del PI:
    - i) Elaborati di analisi:**
      - (1) rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, scala 1:1000, contenente l'individuazione dell'Unità Edilizia interessata dall'intervento;
      - (2) stralcio planimetrico del PI contenente l'individuazione dell'Unità Edilizia oggetto dell'intervento;
      - (3) esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni in scala 1:100, relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
      - (4) individuazione di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici in scala 1:20;

- (5) estratto di mappa con estensione radiale di m 100 dall'intervento in data non anteriore a 6 mesi e planimetrie catastali del NCEU, comprese le planimetrie delle Unità Immobiliari, in scala 1:200;
- (6) per gli interventi che comportano modifiche planivolumetriche: rilievo topografico anche con tecnologia tipo laser scanner 3D, in scala non inferiore a 1:200, dello stato di fatto dell'Unità Edilizia, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni all'Unità atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nelle Unità limitrofe, con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, eventuale verde arboreo esistente con indicazione delle specie, larghezza delle strade prospettanti, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere;
- (7) rilievo analitico degli immobili interessati dall'intervento, mediante elaborati grafici, in scala non inferiore a 1:100 per gli edifici e in scala non inferiore a 1:500 per gli spazi urbanistici; il rilievo deve essere corredato da una esauriente documentazione fotografica concernente le caratteristiche architettoniche e stilistico-decorative dell'edificio, con indicati i coni visuali e documentazione diretta alla descrizione dello stato di fatto dell'immobile, con particolare riferimento ai seguenti temi:
  - (a) assetto fisico: organizzazione degli spazi interni ed esterni agli edifici delle Unità Edilizie, caratteri distributivi, destinazioni d'uso nel tempo, caratteri costruttivi e delle fondazioni, tecniche costruttive, tipologia dei materiali, caratteri architettonici ed urbanistici, elementi singolari di carattere artistico, decorativo, stilistico, ecc.;
  - (b) stato di conservazione storica: permanenze fisiche e funzionali, trasformazioni subite;
  - (c) stato di conservazione fisica, complessiva, delle parti, degli elementi e degli impianti tecnici, riferito alle parti conservate e alle parti modificate;
- (8) verifica ed integrazione dei dati contenuti nelle planimetrie e documenti del PI;
- (9) relazione di sintesi delle analisi e citazione degli studi scientifici e delle fonti di archivio e bibliografiche utilizzate.

**ii) Elaborati di progetto:**

- (1) progetto generale: planimetria/e, in scala 1:500 rilevata topograficamente, con le quote planimetriche e altimetriche dello stato di fatto e di progetto, la sistemazione delle aree esterne, l'indicazione delle diverse unità immobiliari, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
- (2) progetto edilizio: piante, prospetti (nell'ipotesi in cui essi siano oggetto di intervento), sezioni di tutti i piani, sia soprasuolo che sottosuolo e delle coperture, in scala 1:100, relative allo stato di fatto, di progetto e di comparazione contenenti:

- (a) indicazione delle dimensioni e delle quote, altezze interne utili, misure dei locali di ogni piano, dimensioni delle finestre, spessore dei solai, destinazioni d'uso, superfici utili dei locali e dei volumi tecnici;
  - (b) identificazione di tutti gli interventi previsti precisando le soluzioni adottate, le tecniche e i materiali, schemi degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali;
  - (c) conformazione delle diverse unità immobiliari;
- (3) progetto degli spazi aperti: planimetria in scala 1:100 o in scala adeguata al tipo di intervento, con l'indicazione delle opere previste e dei materiali impiegati;
- (4) relazione di sintesi del progetto comprendente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi le superfici utili e accessorie distinte per ogni unità immobiliare, verifica dei requisiti igienico-sanitari e dei rapporti aero-illuminanti.

**Art. 3 - Documentazione da allegare alle istanze relative ad interventi su edifici non classificati dal PI come di valore culturale**

1. Tutte le istanze per interventi edilizi devono contenere una planimetria con le edificazioni circostanti il lotto interessato aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda i punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ambito d'intervento.
2. Devono contenere inoltre l'indicazione della destinazione prevista dal Piano degli Interventi, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.
3. Con riferimento alle diverse tipologie di interventi edilizi, la documentazione dello stato di fatto e di progetto deve contenere:

**a) Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni edilizie pesanti:**

- i) planimetria quotata in scala 1:500 o superiore, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con i relativi distacchi e le altezze di questi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto;
- ii) planimetria, in scala 1:200 o superiore, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio, alle aree a verde, alle recinzioni qualora incluse nella richiesta; per queste ultime sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:25 o superiore, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:50 o superiore, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- iii) planimetria del fabbricato, in scala 1:200 o superiore, con l'indicazione degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici/recapito;
- iv) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;

- v) pianta in scala non inferiore a 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - vi) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'individuazione dei volumi tecnici;
  - vii) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso trasversale ed una in senso longitudinale, in scala non inferiore a 1:100, con indicazione delle altezze misurate dalla quota zero di riferimento;
  - viii) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:25 o superiore, con l'indicazione, per ogni elemento compositivo, dei materiali e dei colori;
  - ix) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza dell'edificio, all'area destinata a parcheggio ed agli indici fondiari;
  - x) documentazione fotografica della zona interessata dall'intervento e dell'area limitrofa, con individuazione dei coni ottici dei punti di ripresa;
  - xi) relazione tecnico-illustrativa dell'intervento;
  - xii) computo metrico estimativo per i fabbricati o porzioni degli stessi con destinazione commerciale o direzionale;
  - xiii) se necessario, verifica del rispetto della seguente normativa:
    - (1) Legge 24/03/1989, n° 122 e relativa planimetria;
    - (2) normativa in materia di parcheggi (LR 23/04/2004 n° 11, LR 28/12/2015 n° 50 e Regolamento regionale 21/06/2013 n° 1);
  - xiv) ogni altra documentazione necessaria, prevista da specifiche norme di settore, come elencata nella modulistica unificata e standardizzata, in funzione dello specifico intervento da realizzare;
- b) Interventi di modifica degli immobili esistenti, diversi dai precedenti:**
- i) le stesse indicazioni del precedente comma 3 lett. a), sia per lo stato attuale che di progetto, rapportate alla tipologia di intervento da attuare;
  - ii) relazione storico-tecnica per evidenziare gli eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento;
- c) Interventi riguardanti le recinzioni (nuove costruzioni, demolizioni e modificazioni dell'esistente)**
- i) planimetria, in scala 1:500 o superiore, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
  - ii) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:25 o superiore con indicazione dei materiali impiegati;
  - iii) sezione quotata, in scala 1:50 o superiore, dello spazio sul quale la recinzione prospetta;
- d) Demolizioni:**
- i) piante, prospetti ed almeno una sezione, quotati e in scala 1:200 o superiore, dello stato attuale del fabbricato;

- ii) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- e) Scavi e movimenti di terra, costruzione di ponti e accessi pedonali carrabili, strade e costruzione di manufatti stradali:**
  - i) planimetria, in scala 1:500 o 1:2.000 o superiore, per strade e canali, quotate, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - ii) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- f) Costruzione di locali nel sottosuolo:**
  - i) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100 o superiore, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - ii) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100 o superiore;
- g) Varianti a progetti approvati:**
  - i) progetto approvato, quale stato attuale, progetto modificato, quale stato di progetto, tavola comparativa; il progetto dovrà essere completo di tutti gli elaborati richiesti di cui ai punti precedenti;
- h) Integrazioni:**
  - i) è facoltà del Responsabile del Procedimento, chiedere ulteriore documentazione ed elaborati grafici, comprensivi di delucidazioni, relazioni illustrative, fotografie, planivolumetrie, modelli plastici, fotoinserimenti (render), campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera da realizzare;
- i) Prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili, di cui al DLgs 09/04/ 2008, n° 81:**
  - i) oltre a quanto previsto ai precedenti punti, le istanze, segnalazioni e comunicazioni devono essere accompagnate da una dichiarazione del coordinatore in materia di sicurezza in fase di progettazione che attesti di aver adempiuto a quanto richiesto dal DLgs n° 81/2008;
  - ii) nel caso l'opera non rientri nel campo di applicazione del decreto legislativo, sarà cura del progettista accertare e dichiarare la non applicabilità.

#### **Art. 4 - Agibilità**

1. Alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità di cui all'art. 24 del DPR n° 380/2001 dovrà essere allegata:
  - a) la documentazione prevista dalla specifica Modulistica unificata e standardizzata;
  - b) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi di quanto prescritto dal Decreto Legislativo 03/04/2006, n° 152;
  - c) documentazione fotografica del fabbricato in oggetto a opere ultimate;
  - d) ogni altro nulla osta, parere, autorizzazione o documentazione necessaria per la validità della Segnalazione Certificata di Agibilità;

2. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

#### **Art. 5 - Agibilità per gli immobili oggetto di condono edilizio**

1. La Segnalazione Certificata per l'Agibilità di cui all'art. 24 del DPR n° 380/2001 degli edifici oggetto di condono edilizio può essere presentata dagli interessati dopo il rilascio della sanatoria.
2. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 comma 19 della Legge 28/02/1985 n° 47, l'agibilità avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi e degli infortuni;
3. La conformità rispetto a tali disposizioni inderogabili deve essere attestata attraverso idonea documentazione, allegata all'istanza di condono o inviata successivamente ad integrazione della SCIA di agibilità. In assenza di tale documentazione la SCIA di agibilità è priva di efficacia.
4. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità, in quanto compatibili con le analoghe disposizioni regolanti il procedimento di condono.

#### **Art. 6 - Agibilità per gli immobili di vecchia costruzione**

1. L'agibilità riferita agli immobili di vecchia costruzione (anteriore al 1967) che non siano stati interessati da successivi interventi edilizi, è condizionata alla conformità degli stessi alle norme vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni. Detti requisiti sono attestati dal professionista incaricato in forma di dichiarazione, asseverazione o certificato di collaudo da allegare alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità.
2. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità, in quanto compatibili.