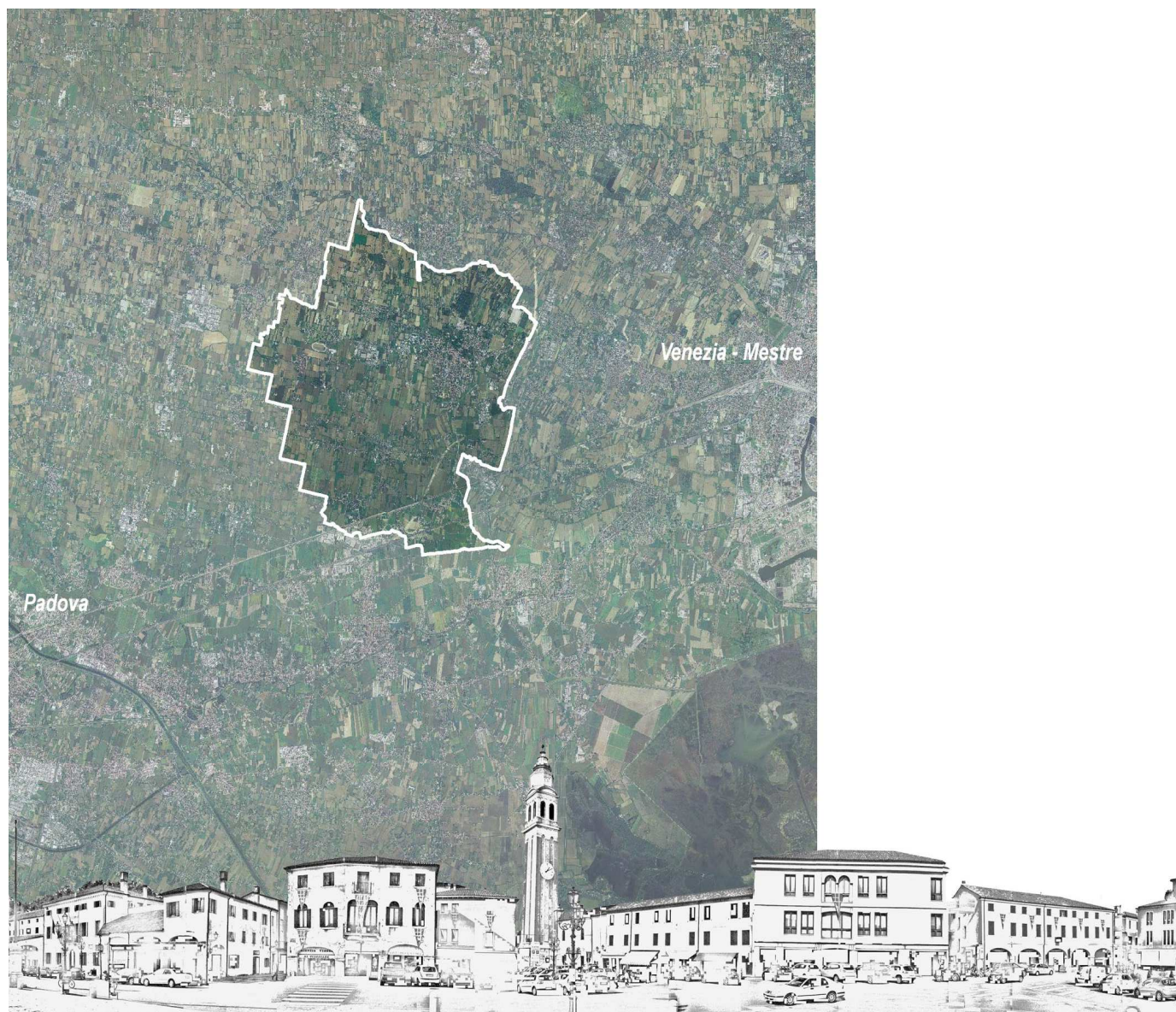


# COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia



## REC - REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



Approvazione REC con DCC n. 18 del 04.03.2021

Variante n. 1 al REC - approvazione con DCC n. 68 del 28.09.2023

Variante n. 2 al REC - approvazione con DCC n. 20 del 03.04.2024

|   |    |
|---|----|
| NOTA PRELIMINARE.....   | 5  |
| DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....   | 6  |
| Art. 1 Finalità e oggetto .....   | 6  |
| Art. 2 Definizioni Uniformi.....  | 6  |
| Art. 3 Definizioni tecniche di competenza comunale .....  | 10 |
| Art. 4 Ambiti territoriali di particolare applicazione.....   | 11 |
| TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....  | 12 |
| CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....  | 12 |
| Art. 5 Sportello Unico Edilizia (SUE).....  | 12 |
| Art. 6 Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....   | 12 |
| Art. 7 Coordinamento SUAP/SUE.....  | 12 |
| Art. 8 Procedimenti edilizi: disposizioni.....  | 13 |
| Art. 9 Controlli a campione.....  | 13 |
| Art. 10 Commissione locale per il paesaggio (CLP).....  | 14 |
| Art. 11 Commissione Edilizia (CE) .....   | 14 |
| Art. 12 Commissione Urbanistica .....   | 14 |
| CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....  | 14 |
| Art. 13 ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA.....   | 14 |
| Art. 14 Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....   | 14 |
| Art. 15 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) .....   | 14 |
| Art. 16 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....  | 15 |
| Art. 17 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....  | 15 |
| Art. 18 Pareri preventivi.....  | 15 |
| Art. 19 Ordinanze, Interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia.....   | 15 |
| Art. 20 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....  | 16 |
| Art. 21 Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse.....   | 16 |
| Art. 22 Concorsi di urbanistica e architettura.....   | 16 |
| TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....  | 18 |
| CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....  | 18 |
| Art. 23 Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai<br>soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori..... | 18 |
| Art. 24 Atti preliminari all'inizio dei lavori .....  | 18 |
| Art. 25 Comunicazione di fine dei lavori.....   | 19 |
| Art. 26 Occupazione di suolo pubblico .....   | 19 |
| Art. 27 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica .....  | 20 |

|   |    |
|---|----|
| CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....   | 20 |
| Art. 28 Principi generali sull'esecuzione dei lavori .....  | 20 |
| Art. 29 Punti fissi di linea e di livello .....   | 20 |
| Art. 30 Conduzione del cantiere .....   | 21 |
| Art. 31 Cartelli di cantiere .....  | 21 |
| Art. 32 Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....  | 22 |
| Art. 33 Tolleranze nella realizzazione delle opere edili .....  | 22 |
| Art. 34 Sicurezza e controllo nei cantieri. Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera .....   | 23 |
| Art. 35 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica e ritrovamento di ordigni bellici .....  | 23 |
| Art. 36 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori .....  | 23 |
| TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....  | 25 |
| CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....   | 25 |
| Art. 37 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici .....  | 25 |
| Art. 38 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo ..... | 30 |
| Art. 39 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale ....  | 34 |
| Art. 40 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 .....   | 35 |
| Art. 41 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....  | 35 |
| Art. 42 Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....   | 36 |
| Art. 43 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") .....  | 36 |
| Art. 44 Prescrizioni per le sale da gioco: l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....  | 36 |
| CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....   | 37 |
| Art. 45 Strade .....  | 37 |
| Art. 46 Portici pubblici o ad uso pubblico .....  | 38 |
| Art. 47 Piste ciclabili .....   | 39 |
| Art. 48 Aree per parcheggio .....   | 39 |
| Art. 49 Piazze e aree pedonalizzate .....   | 41 |
| Art. 50 Passaggi pedonali e marciapiedi .....   | 42 |
| Art. 51 Passi carrai e uscite per autorimesse .....   | 43 |

|  |    |
|--|----|
| Art. 52 Chioschi/Dehors su suolo pubblico.....   | 43 |
| Art. 53 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....                               | 44 |
| Art. 54 Recinzioni.....  | 45 |
| Art. 55 Numeri civici .....  | 46 |
| CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....  | 46 |
| Art. 56 Aree verdi.....  | 46 |
| Art. 57 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....                               | 47 |
| Art. 58 Orti urbani .....  | 47 |
| Art. 59 Parchi e percorsi in territorio rurale .....   | 48 |
| Art. 60 Sentieri.....  | 48 |
| Art. 61 Tutela del suolo e del sottosuolo .....  | 48 |
| CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....  | 48 |
| Art. 62 Approvvigionamento idrico .....  | 48 |
| Art. 63 Depurazione e smaltimento delle acque.....   | 49 |
| Art. 64 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati .....                                  | 49 |
| Art. 65 Distribuzione dell'energia elettrica.....  | 49 |
| Art. 66 Distribuzione del gas.....   | 49 |
| Art. 67 Ricarica dei veicoli elettrici .....   | 49 |
| Art. 68 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento ..... | 50 |
| Art. 69 Telecomunicazioni .....  | 50 |
| CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....                      | 51 |
| Art. 70 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....                  | 51 |
| Art. 71 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....                               | 51 |
| Art. 72 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....                                 | 52 |
| Art. 73 Allineamenti.....  | 53 |
| Art. 74 Piano del colore .....   | 53 |
| Art. 75 Coperture degli edifici .....  | 56 |
| Art. 76 Illuminazione pubblica.....  | 56 |
| Art. 77 Griglie ed intercapedini.....  | 56 |
| Art. 78 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....  | 57 |
| Art. 79 Serramenti esterni degli edifici.....  | 58 |
| Art. 80 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....                                      | 58 |
| Art. 81 Cartelloni pubblicitari .....  | 58 |
| Art. 82 Muri di cinta.....   | 59 |
| Art. 83 Beni culturali e edifici storici.....  | 59 |

|  |    |
|--|----|
| Art. 84 Cimiteri monumentali e storici .....   | 59 |
| Art. 85 Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....  | 59 |
| CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI .....   | 59 |
| Art. 86 Superamento delle barriere architettoniche .....   | 59 |
| Art. 87 Serre bioclimatiche .....  | 61 |
| Art. 88 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici .....                        | 61 |
| Art. 89 Coperture, canali di gronda e pluviali .....   | 62 |
| Art. 90 Strade e passaggi privati e cortili .....  | 63 |
| Art. 91 Cortile, patio, lastrico solare, cavedi, pozzi luce e chiostrine .....   | 64 |
| Art. 92 Recinzioni .....   | 65 |
| Art. 93 Materiali e tecniche costruttive degli edifici .....   | 65 |
| Art. 94 Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza .....   | 65 |
| Art. 95 Piscine .....  | 67 |
| Art. 96 Altre opere di corredo agli edifici .....  | 67 |
| TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....   | 69 |
| Art. 97 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....                | 69 |
| Art. 98 Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio ..... | 69 |
| Art. 99 Varianti comunicate a fine lavori .....  | 69 |
| Art. 100 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....   | 70 |
| Art. 101 Sospensione dei lavori .....  | 70 |
| Art. 102 Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento .....   | 70 |
| TITOLO V – NORME TRANSITORIE e finali .....  | 71 |
| Art. 103 Aggiornamento del Regolamento edilizio .....  | 71 |
| Art. 104 Entrata in vigore del Regolamento edilizio .....  | 71 |
| Art. 105 Abrogazione di precedenti norme .....   | 71 |

## NOTA PRELIMINARE

I riferimenti di legge citati nel testo che segue, si intendono comprensivi delle relative ed eventuali successive modificazioni ed integrazioni, così da considerare per detti riferimenti un adeguamento dinamico delle disposizioni di legge confermandone in tal modo la costante efficacia, fatta salva l'eventuale abrogazione della norma statuendone pertanto l'inefficacia che, di conseguenza, si riflette sul presente Regolamento.

# 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. Il regolamento è strutturato nel rispetto delle linee guida e dei suggerimenti operativi, di cui alla D.G.R.V n. 669 del 15 maggio 2018, modificato ed integrato tenendo conto dell'autonomia statutaria e normativa comunale, nonché secondo le specificità territoriali del Comune di Mirano.

## Art. 2 Definizioni Uniformi

1. Le seguenti 42 "Definizioni uniformi" si suddividono in 28 aventi incidenza sulle previsioni dimensionali e 14 prive di incidenza.
2. Le 28 "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate, restando in vigore, prima di tale adempimento, le definizioni contenute nelle NTA del PRG vigente.
3. Le 14 "Definizioni uniformi" non aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono in vigore in tutto il territorio regionale a far data dal 22 maggio 2018.

| n | VOCE                                 | Acronimo | Definizione   | Incidenza sulle previsioni dimensionali |
|---|--------------------------------------|----------|---|---|
| 1 | Superficie territoriale              | ST       | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.                     | SI                                      |
| 2 | Superficie fondiaria                 | SF       | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.                       | SI                                      |
| 3 | Indice di edificabilità territoriale | IT       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.  | SI                                      |
| 4 | Indice di edificabilità fondiaria    | IF       | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.   | SI                                      |
| 5 | Carico urbanistico                   | CU       | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno | SI                                      |



|    |                        |         |   |    |
|----|------------------------|---------|---|----|
|    |                        |         | conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.  |    |
| 6  | Dotazioni territoriali | DT      | Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.   | SI |
| 7  | Sedime                 |         | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.   | SI |
| 8  | Superficie coperta     | SC      | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.   | SI |
| 9  | Superficie permeabile  | SP      | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.   | NO |
| 10 | Indice di permeabilità | IPT/IPF | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).  | SI |
| 11 | Indice di copertura    | IC      | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.   | SI |
| 12 | Superficie totale      | ST      | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.   | SI |
| 13 | Superficie lorda       | SL      | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.  | SI |
| 14 | Superficie utile       | SU      | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.   | SI |
| 15 | Superficie accessoria  | SA      | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.<br>La superficie accessoria ricomprende:<br>- i portici e le gallerie pedonali;<br>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;<br>- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;<br>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;<br>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;<br>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; | SI |



|    |  |    |   |    |
|----|--|----|---|----|
|    |  |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul> |    |
| 16 | Superficie complessiva                 | SC | Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).  | SI |
| 17 | Superficie calpestabile                |    | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.  | SI |
| 18 | Sagoma                                 |    | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.   | SI |
| 19 | Volume totale o volumetria complessiva | V  | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.   | SI |
| 20 | Piano fuori terra                      |    | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.  | SI |
| 21 | Piano seminterrato                     |    | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.  | SI |
| 22 | Piano interrato                        |    | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.  | SI |
| 23 | Sottotetto                             |    | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.   | SI |
| 24 | Soppalco                               |    | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.   | SI |
| 25 | Numero dei piani                       |    | È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).  | SI |
| 26 | Altezza lorda                          |    | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.   | SI |

|    |                       |  |   |    |
|----|-----------------------|--|---|----|
| 27 | Altezza del fronte    |  | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:<br>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;<br>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. | NO |
| 28 | Altezza dell'edificio |  | Altezza massima tra quella dei vari fronti  | SI |
| 29 | Altezza utile         |  | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.  | SI |
| 30 | Distanze              |  | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.   | SI |
| 31 | Volume tecnico        |  | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico).   | NO |
| 32 | Edificio              |  | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.                                   | NO |
| 33 | Edificio unifamiliare |  | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.   | NO |
| 34 | Pertinenza            |  | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.   | NO |
| 35 | Balcone               |  | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.   | NO |
| 36 | Ballatoio             |  | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.  | NO |

|    |                      |  |   |    |
|----|----------------------|--|---|----|
| 37 | Loggia,<br>Loggiato  |  | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.   | NO |
| 38 | Pensilina            |  | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.   | NO |
| 39 | Portico<br>Porticato |  | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.   | NO |
| 40 | Terrazza             |  | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.                                 | NO |
| 41 | Tettoia              |  | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.                                     | NO |
| 42 | Veranda              |  | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | NO |

### Art. 3 Definizioni tecniche di competenza comunale

1. **Aggetti e sporti:** elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato, senza sovrastanti corpi chiusi, aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.
2. **Area pertinenziale:** area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente/ di progetto.
3. **Lastrico solare:** è la copertura di un volume edilizio, delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
4. **Lotto:** porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
5. **Parete finestrata:** parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come "lucifere", ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti, portici e similari.
6. **Pergolato:** Struttura destinata all'ombreggiamento, costituita da un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti o di tende non fisse, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, aperta nella parte superiore e lateralmente, tale da consentire il passaggio delle persone.
7. **Piano di campagna:** Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio urbanistico.
8. **Quota zero di riferimento**

La quota zero è così definita:

- a) nel caso di strada con marciapiede la quota 0,00 viene determinata a + 20 cm rispetto al marciapiede
  - b) nel caso di strada senza marciapiede la quota 0,00 viene determinata a + 30 cm rispetto al colmo stradale asfaltato e a + 40 cm se la strada non è asfaltata
  - c) nel caso che il terreno sia a quota inferiore a quella stradale di 1,00 m. o più, la quota 0,00 di riferimento sarà quella del piano campagna + 40 cm;
  - d) nel caso che il terreno sia a quota superiore a quella stradale, la quota 0,00 di riferimento sarà quella del piano campagna + 30 cm.
9. **Superfici in esercizio commerciale:** esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni:
- a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi ed altre superfici di vendita aventi carattere di pertinenza o in connessione funzionale con l'attività commerciale principale;
  - b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali riferita all'attività di commercio
10. **Superficie semipermeabile:** Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.
11. **Tenda:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici o su apposita struttura e destinato a copertura di terrazze o scoperti.
12. **Tenda a pergola:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente e destinato a copertura di pergolati.

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

1. Eventuali ambiti di particolare applicazione, e relative particolarità, possono essere definiti negli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli Interventi (PI).
2. Sono fatte salve le definizioni da applicare nell'ambito del Centro Storico convenute nella Variante al PRG relativa all'ambito del Centro Storico.

# **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 D.P.R. 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali o dell'Unione dei Comuni del Miranese competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia. Il suo funzionamento è disciplinato da eventuale apposito Regolamento.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza dello SUE, i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche.
4. Le pratiche edilizie indirizzate allo SUE sono presentate esclusivamente via PEC, facendo salvo in ogni caso il ricorso a diversa modalità di trasmissione a mezzo ulteriori canali e/o piattaforme informatiche in ragione dell'organizzazione in corso o prevista dall'Ente.

### **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 D.P.R. 160/2010.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri settori comunali ed enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal regolamento di "Organizzazione funzionamento dello Sportello unico per le attività produttive".

### **Art. 7 Coordinamento SUAP/SUE**

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

## Art. 8 Procedimenti edilizi: disposizioni

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via PEC, salvo quanto previsto al precedente art. 5 c. 4. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. I documenti di cui al comma 1 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.
3. E' 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.
4. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine e non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
5. Nella ipotesi di cui all'art. 20 c. 4 del 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 mediante archiviazione della stessa.
6. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

## Art. 9 Controlli a campione

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA), nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso ritenuto utile ed opportuno al fine di agevolare procedure di controllo idonee alle diverse fattispecie.
2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
  - a. all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
  - b. alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
  - c. alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
  - d. alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
3. E' comunque facoltà dell'ufficio sottoporre tutte le CILA pervenute, al controllo di verifica di completezza documentale. In ogni caso le CILA vengono poste in archivio previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie.

## **Art. 10 Commissione locale per il paesaggio (CLP)**

Il Comune di Mirano si riserva la facoltà di avvalersi della Commissione Locale per il Paesaggio per l'esame delle pratiche ricadenti in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004.

## **Art. 11 Commissione Edilizia (CE)**

Il Comune di Mirano si riserva la facoltà di avvalersi della Commissione Edilizia per le pratiche ordinarie.

## **Art. 12 Commissione Urbanistica**

1. La Commissione consiliare per il Territorio, o Urbanistica, istituita con Deliberazione di Consiglio Comunale, esamina le procedure inerenti l'Urbanistica, l'Edilizia Pubblica e Privata e SUAP la cui definizione è subordinata ad approvazione o parere da parte degli organi deliberanti.

## **CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

### **Art. 13 ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA**

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

### **Art. 14 Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. È possibile per l'istante, secondo le forme previste dalla legge, proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso, con presentazione di nuova apposita formale richiesta. Ove previsto, si fa salva la procedura di cui all'art. 10-bis della Legge 241/90.

### **Art. 15 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. La richiesta di CDU è presentata al Protocollo in forma cartacea o a mezzo PEC, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale.
3. Il CDU, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo nel frattempo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale e deve essere corredata delle relative marche da bollo, salvo esclusioni previste da normativa.



## **Art. 16 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 D.P.R. 380/2001.
2. Qualora non sussistano i presupposti per concedere la proroga d'inizio e/o fine lavori di cui all'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del PDC, 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 contiene variazioni che necessitino di nuova istruttoria e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo Nulla Osta del professionista anche successivamente incaricato. Il rinnovo del PDC comporta il rilascio di nuovo titolo.

## **Art. 17 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del D.P.R. 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non verranno rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 380/2001.
3. In caso di inosservanza delle specifiche disposizioni, trovano luogo le sanzioni previste per legge.

## **Art. 18 Pareri preventivi**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo SUE un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di un eventuale successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Deve inoltre essere allegata adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con con visuali e relazione tecnica illustrativa.
4. La richiesta di parere preventivo può essere assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
5. Entro trenta giorni dalla richiesta, lo SUE si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.

## **Art. 19 Ordinanze, Interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Il proprietario di immobili o il soggetto che ne ha la disponibilità e/o responsabilità, è tenuto ad evitare che gli immobili stessi possano costituire pericolo per persone e/o cose e/o animali.
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 tempestivamente gli

interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisoriale di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo SUE ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere a norma di quanto previsto dall'art. 70.
6. Ai sensi dell'art. 54 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che avessero a minacciare l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili e urgenti in materia di sanità ed igiene, sicurezza, edilizia e polizia locale. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, anche per l'esecuzione di lavori di demolizione parziale o totale degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può altresì imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto possa costituire pericolo per l'igiene e la sanità o sicurezza pubbliche e deturpi l'ambiente. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che vi si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

## **Art. 20 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, secondo le procedure di legge.
2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013.

## **Art. 21 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, specie per interventi edilizi comportanti un consistente impatto sulla struttura urbana e la qualità della vita della città.

## **Art. 22 Concorsi di urbanistica e architettura**

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando nel rispetto delle vigenti norme di settore, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee nonché nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo e alla tipologia delle opere da realizzare.

## **TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

#### **Art. 23 Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del PDC, SCIA e CILA, o soggetto avente causa, congiuntamente al Direttore dei Lavori, deve comunicare all'Amministrazione comunale, la data di inizio dei lavori, utilizzando apposita modulistica disponibile nel sito web del Comune.
2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende il momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione o in altro atto equivalente.
5. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione da parte del Comune.
6. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE/SUAP in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel sito web del Comune o attraverso la piattaforma informatica che gestisce i procedimenti edilizi.
7. Nel caso di trasferimento del Permesso di costruire, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE/SUAP per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
8. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.
9. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo presso il competente Servizio tecnico ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni locali afferenti alla disciplina per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
10. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 102 del presente Regolamento.

#### **Art. 24 Atti preliminari all'inizio dei lavori**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:
  - la data di inizio lavori;
  - la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001, in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi

della medesima legge;

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

## **Art. 25 Comunicazione di fine dei lavori**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUAP/SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel sito web del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata come data di fine lavori il termine di tre anni decorrenti dalla data di inizio o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA oppure dalla data di presentazione della SCIA di agibilità, qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
3. Nei casi indicati all'art. 3 del D. Lgs 192/2005, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori o tecnico abilitato che assevera le modalità dell'intervento in ordine agli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori. Si fanno salve in ogni caso gli incombenti amministrativi derivanti da successive e più aggiornate disposizioni regolanti la specifica materia.
4. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 102 del presente Regolamento, salva ogni altra disposizione sanzionatoria prevista dalla legge.

## **Art. 26 Occupazione di suolo pubblico**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico, ivi compresi sottosuolo e spazio aereo, che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo pubblico o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda al Dirigente su moduli forniti dal Comune ed ottenere il relativo permesso. Nella domanda vanno precisati l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera, allegando gli elaborati di progetto a ciò necessari o richiamando quelli presentati per il rilascio del permesso di costruire in sede di denuncia di inizio attività.

3. 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.
4. 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 tipologia derivanti dall'attività edilizia, dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa di settore e dei Regolamenti comunali afferenti alla specifica materia.
5. In ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità, nel rispetto delle norme di settore e del D. Lgs n. 81/2008.

## **Art. 27 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica**

1. La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

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

### **Art. 28 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 detengono un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera, come identificati nella comunicazione di inizio lavori, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

### **Art. 29 Punti fissi di linea e di livello**

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede al Servizio Edilizia Privata di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 102 del presente Regolamento.

## Art. 30 Conduzione del cantiere

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dal Comando di Polizia Locale compatibilmente con le norme di sicurezza.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrastrada e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distaccarsi 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 con proprio atto 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:
  - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
  - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
  - la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire ogni specifico intervento ed iniziative precauzionali che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

## Art. 31 Cartelli di cantiere

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello leggibile dagli spazi pubblici o dal punto più vicino agli stessi, di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura. La leggibilità delle informazioni ivi contenute deve essere garantita per tutta la durata dei lavori.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
  - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;



- Estremi del titolo abilitativo;
  - Nominativo del committente;
  - Nominativo del progettista;
  - Nominativo del direttore dei Lavori;
  - Nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - Nominativo del responsabile di cantiere;
  - Nominativo del responsabile della sicurezza;
  - Recapito telefonico per emergenze;
  - Nominativo del coordinatore in fase di progettazione;
  - Nominativo del coordinatore in fase di esecuzione
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
4. In caso di inosservanza, la violazione sarà soggetta alle sanzioni previste dalla legge.

### **Art. 32 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 26.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

### **Art. 33 Tolleranze nella realizzazione delle opere edili**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati progettuali, in conformità all'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi:
  - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
  - di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, parte Seconda;

- delle misure minime di cui al D.M. 1444/68;
- di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Art. 34 Sicurezza e controllo nei cantieri. Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.
2. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

### **Art. 35 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica e ritrovamento di ordigni bellici**

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

### **Art. 36 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori, per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo ai sensi del Codice della Strada e/o di Regolamenti locali.

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

### CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### Art. 37 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

##### 37.1: Caratteristiche dei locali

- a) Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
- b) Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
- c) In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - c.1 - Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
  - c.2 - Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, taverna e ogni altro spazio che si relazioni direttamente e funzionalmente agli spazi di abitazione;
  - c.3 - Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, cantina, garage, ecc.
- d) I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal D. Lgs n. 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
- e) Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto della quota 0.00 di riferimento.

##### 37.2: Altezze minime

- 1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 con le seguenti precisazioni:
  - a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 37 , lett. c.1), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori e di servizio di cui ai successivi commi c.2) e c.3) , l'altezza è riducibile a m 2,40, e per i fabbricati esistenti, ai fini dell'applicazione delle norme sull'efficientamento energetico, l'altezza degli spazi di servizio di cui al lettera c.3) del precedente punto 37 (posti ai piani terra, interrati e seminterrati), può essere ridotta ulteriormente fino a m. 2,10;
  - b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1,90 per gli spazi di abitazione e m. 1,80 per spazi accessori e di servizio; in caso di solai in legno l'altezza andrà misurata sulla media tra l'intradosso dell'impalcato e l'intradosso della trave quando l'interasse tra le travi sia almeno di cm. 50. In caso di interassi minori l'altezza andrà misurata sottotrave.

- c) per i locali con soffitti a volta l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza dal piano di imposta della volta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento all'intradosso, con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività ed usi collettivi diversi dalla residenza avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.) salvo i locali accessori o i locali di servizio per i quali si applicano le limitazioni in altezza di cui alla lettera a) del comma 1. E' tuttavia consentita un'altezza di m. 2,70 per gli uffici privati e gli studi professionali situati a qualsiasi piano. L'altezza si intende calcolata da pavimento a solaio con esclusione di controsoffitti realizzati a solo scopo di arredamento.
  3. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori e di servizio.
  4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 51/2019 e ss.mm.ii.
  5. Nel caso di interventi di restauro su edifici di pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previa dichiarazione argomentata del progettista abilitato che attesti che l'intervento garantisce comunque idonei livelli di salubrità e igiene, nei limiti di cui al successivo Art. 38.
  6. In applicazione al D.M. 26.06.2015 *"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"*, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche, così come definite dalle medesime norme, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del D.M. 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di cm. 10.
  7. Gli strumenti urbanistici possono prevedere altezze interne inferiori per edifici esistenti da assoggettare a particolare tutela, per le loro caratteristiche storico-testimoniali, architettoniche, tipologiche.
  8. Sono sempre consentite modifiche all'interno di unità immobiliari precedentemente autorizzate anche se non aventi i requisiti minimi previsti dalle presenti norme, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti, 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.

### **37.3: Superfici minime**

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,30 e cubatura non inferiore a mc 24,30; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
  - b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) si rinvia alla normativa regionale in materia vigente.

- c) Nel caso di interventi di su edifici con grado di tutela 1 e 2, sono consentiti parametri inferiori, alla luce di idonea e dettagliata relazione tecnica del professionista incaricato che dovrà attestare la materiale impossibilità di conseguire i parametri di legge garantendo, nel contempo, la vivibilità degli spazi di abitazione sotto il profilo della sicurezza, della salubrità e dell'igienicità dei locali.

#### **37.4: Dotazione degli alloggi**

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento, fatto salvo quanto già legittimato, devono almeno essere dotati dei seguenti locali:
  - a) stanza di soggiorno di almeno 14 mq. Al netto della proiezione di eventuali scale di collegamento tra i piani. Il "posto di cottura" o cucina, sempre obbligatorio, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve avere superficie aggiuntiva almeno di mq 4, altezza di locale abitabile e comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,50) e deve essere munito di impianto di aspirazione sui fornelli.
  - b) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
  - c) un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00;
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 30,00 se per una persona e non inferiore a mq 40,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.
4. In ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione edilizia, il numero degli alloggi monovano per una persona non potrà superare il 10% del numero totale degli alloggi, con un massimo di un'unità. Tale possibilità rimane esclusa se la percentuale applicata non consente di arrivare all'unità.
5. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
6. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore al 2% e comunque deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale.
7. Per locali abitabili che si affacciano sotto sporti superiori a 2,00 m il rapporto illuminante deve essere pari a 1/6 della superficie di pavimento del locale.
8. Nel caso di interventi di restauro su edifici con grado di tutela 1 e 2, sono consentite misure inferiori sulla scorta di attestazione del professionista incaricato circa la materiale impossibilità di conseguire i parametri di legge garantendo, nel contempo, la vivibilità degli spazi di abitazione sotto il profilo della sicurezza, della salubrità e dell'igienicità dei locali. Nel caso di interventi di restauro su edifici con grado di tutela 3 e 4, l'illuminazione a parete può essere integrata con l'apertura di velux, la superficie finestrata verticale deve essere comunque di almeno il 50%.
9. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019, dovranno essere rispettate le disposizioni e i parametri di cui alla LR n. 51/2019
10. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
11. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

**37.5: Ventilazione ed areazione**

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie di aerazione viene computata in base al serramento apribile. La ventilazione ed areazione dei locali abitabili deve essere garantita da finestre apribili di dimensioni tali da rispettare i medesimi rapporti fissati dai precedenti commi 6 e 8 dell'art. 37.4.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
7. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
8. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
9. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
10. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
11. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
12. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere mono-affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

**37.6: Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il pianterreno devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.



3. Gli eventuali infissi devono essere agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,05.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni oppure ove vi sia servizio di ascensore. Nelle scale interne a singole unità immobiliari, la larghezza delle nuove rampe dovrà essere di minimo m. 1,00.
8. Nei casi di scale interne a singole unità immobiliari colleganti locali di abitazione, con cantine, sottotetti, etc, può essere consentita una larghezza pari a un minimo di m 0,80.
9. Per le prescrizioni di dettaglio si richiamano le disposizioni di cui alla DGR n. 1428/2011 recante "Aggiornamento delle <<Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16>> approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011. (LR 16/07, art. 6 comma1)".

### **37.7: Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non devono essere adibiti ad uso abitazione. Possono essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 37.1 comma 3., lett. b) e c),
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

### **37.8: Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del territorio comunale.
2. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
3. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia nel rispetto della vigente disciplina di settore.
4. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o SCIA alternativa secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
5. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata con convenzione in vigore, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.
6. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

7. Qualora specifiche circostanze, debitamente documentate, dovessero evidenziare impedimenti al reperimento degli spazi di cui al precedente punto, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita secondo apposite specifiche indicate a mezzo atto di indirizzo della Giunta comunale.

**Art. 38 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

**38.1: Linee generali**

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia.
2. Di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del confort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
3. Le presenti disposizioni rappresentano un riferimento progettuale, salvo i casi in cui sono indicate come obbligatorie per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), pur rimanendo comunque cogenti le disposizioni che le norme di settore individuano come tali.
4. Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.

**38.2: 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-tecnico-prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 05.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
6. Al termine dei lavori, deve essere depositata al Servizio Edilizia Privata, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

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

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
3. Nella progettazione degli edifici vanno preferibilmente adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, frangisole, 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 preferibilmente volta a:
  - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
  - b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
  - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie o altri locali accessori;

- d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
- e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
- a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
- b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-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.

#### **38.4: 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 100 m, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.

#### **38.5: Fonti energetiche rinnovabili**

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

#### **38.6: Pannelli fotovoltaici / solari**

1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica e del Prontuario per la qualità Architettonica e la mitigazione ambientale.

**38.7: Serre solari bioclimatiche**

1. Le serre bioclimatiche sono definite dall'art. 5 della L.R. n. 14/2009, come integrato dalla D.G.R. n. 1781/2011.

**38.8: Contenimento dei consumi idrici**

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a 400 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

**38.9: Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
  - 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 a led o comunque 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 lampade a led 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:
- a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, 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 funzionale.
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R. 7 agosto 2009, n. 17.

#### **38.10: Requisiti acustici passivi**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs n. 42/17, al D.P.C.M. 05.12.1997, e di ogni altra norma di settore vigente.

#### **38.11: Relazione tecnica**

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

### **Art. 39 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente mediante interventi di
- manutenzione straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - mutamento di destinazione d'uso su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
    - a) costruito prima dell'entrata in vigore del D.M. 5.07.1975;
    - b) con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
    - c) con vincolo di tutela storico-culturale ai sensi del D. Lgs n. 42/2004,
- i parametri di cui agli articoli 37.2, 37.3 e 37.4 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi, sicurezza, igiene.
2. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001 le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 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 ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili,

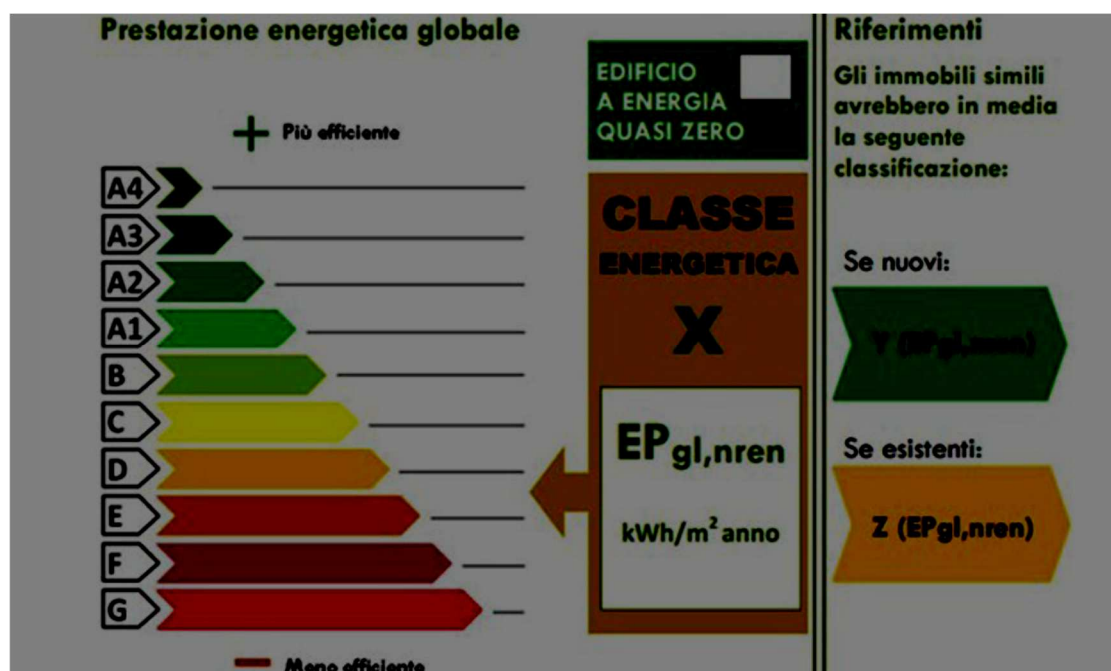
in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti (DL 76/2020 convertito in L. 120/2020 art. 10 c. 2).

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

E' facoltà dell'Amministrazione comunale introdurre nelle norme di propria competenza ulteriori forme di agevolazione volte ad incentivare iniziative di riuso del patrimonio edilizio esistente.

**Art. 40 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**

Con l'obiettivo di promuovere a favore degli operatori iniziative incentivanti, si attribuisce un punteggio per gli interventi volontari di adeguamento così distribuiti:



Per tutti gli edifici oggetto di un intervento "volontario" di miglioramento della qualità, totale o per singole voci, sarà prevista un'incentivazione in forma di premialità volumetrica, regolata da specifiche disposizioni regolamentari di rango locale, a favore dei proprietari, trasferibile anche a terzi.

**Art. 41 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale, si applicano specifiche disposizioni e cautele.
2. Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione. Il radon è, infatti, considerato l'inquinante



radioattivo indoor più pericoloso e, a livello mondiale, si stima che sia responsabile di quasi il 50% dell'esposizione media individuale della popolazione alle sorgenti naturali di radiazione.

- 3 Per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione è possibile evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti. È possibile anche intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ecc.). Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

## **Art. 42 Specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) negli edifici residenziali che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 2,00;
  - b) negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela;
3. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. n. 81/2011.

## **Art. 43 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'art. 1 della LR n. 29/2019 recante: Modifica dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio".

## **Art. 44 Prescrizioni per le sale da gioco: l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. In applicazione delle disposizioni regolanti la specifica materia, si rinvia al "Regolamento comunale in materia di giochi", approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 76 del 22.11.2016 come modificato con deliberazione consiliare n. 37 del 24.04.2017.

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

### Art. 45 Strade

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
  - la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
  - non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
  - la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dell'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
  - le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
  - gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione devono indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti di rango locale adottati ai sensi del Codice della Strada. Esse fanno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi anche privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio, nella situazione di fatto e/o di potenziale sviluppo urbanistico, di un numero di unità immobiliari pari o superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso e dalle modalità di intervento, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziale dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F in ambito urbano. In tal caso per le strade urbane locali la larghezza della corsia per senso di marcia non dovrà essere inferiore a m 2,75. Qualora detta viabilità sia adibita a servizio diretto di edifici e di attività insediate per gli spostamenti pedonali nonché degli spostamenti veicolari privati e non siano altresì strade percorse dal trasporto pubblico locale, è ammessa motivatamente e per brevi tratti, con riguardo anche ad assi viari esistenti e ferma restando la larghezza minima sopra indicata, una sezione in assenza di banchina e/o marciapiede. Qualora le condizioni lo consentano, la banchina/marciapiede potrà essere eseguita a raso e delimitata da paletti dissuasori o a mezzo di segnaletica orizzontale. Dette circostanze sono altresì ammesse nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ove insistano preesistenze edilizie e situazioni infrastrutturali consolidate.
4. Nelle aree produttive, intese queste nella più ampia accezione e individuate nel vigente strumento di pianificazione urbanistica comunale, la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 3,50.
5. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo, comunque denominato, che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc..), ferme restando le specifiche circostanze di cui al precedente punto 3, devono essere messi in atto gli interventi di

ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.

6. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
  - l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
  - il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, etc.
7. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade o comunque in prossimità della parte finale, deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti edilizi residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive. Eventuali e contenute deroghe di detti parametri potranno essere valutate e consentite dipendentemente da situazioni di fatto e di diritto specifiche e/o condizioni tecniche ostative al rispetto dei parametri di legge.
8. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
9. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
10. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

## **Art. 46 Portici pubblici o ad uso pubblico**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti. In mancanza degli atti sopra detti, le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi.

1. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.
3. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dall'Amministrazione comunale nel rispetto del vigente PICIL e alla quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

4. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere inferiore a m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

## **Art. 47 Piste ciclabili**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale. La larghezza minima può solo essere aumentata rispetto ai valori indicati. Sono anche ammesse sezioni inferiori per brevi tratti ove risulti materialmente impossibile mantenere una larghezza costante, in presenza di manufatti non demolibili o circostanze di fatto e di diritto che non consentano la regolare e costante sezione dell'infrastruttura. In tal caso dovranno adottarsi i necessari rimedi adottando idonea segnaletica orizzontale e verticale.
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/o ciclopeditoni possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori etc., ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopeditone separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

## **Art. 48 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, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite anche da altre disposizioni del Piano Regolatore, ponendo a dimora specie arboree autoctone o tradizionali, poste in modo 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.

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

Di norma e salve specifiche circostanze, gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a 6 m.

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 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.

Tutti i parcheggi devono essere preferibilmente progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco. Dovranno comunque essere favorite soluzioni che prevedano "tasche" di immissione alle aree di sosta, evitando manovre di parcheggio da effettuarsi all'interno della sede stradale.

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

Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio privato ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la fissazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie, per interventi residenziali, non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. n. 122/1989.

3. Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- a) per fabbricati residenziali, ogni unità abitativa ricavata a seguito di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia che contemplino la totale demolizione con ricostruzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia che contemplino l'incremento delle unità immobiliari ad uso residenziale, fermo restando che non possono essere sottratti garage esistenti alle unità immobiliari preesistenti, devono essere garantiti due posti auto di dimensioni pari a m 2,50 x 5,00 cadauno;
- b) per attività artigianali, industriali, commerciali, magazzini e simili, teatri, cinematografi, ristoranti e simili, per attività direzionali e simili, mq 10 ogni 100mq (o frazione di 100 mq) di superficie utile;
- c) per attività alberghiere, sanitarie e simili, un posto macchina ogni camera e comunque non meno di 10 mq ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) di superficie utile.

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

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

Nelle aree del centro storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinentziali, l'intervento edilizio è ammesso solo se subordinato a previo pagamento

all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio da determinare secondo apposite specifiche indicate a mezzo atto di indirizzo della Giunta comunale<sup>1</sup>.

Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta.

Potranno essere previste aree a parcheggio di uso pubblico il cui utilizzo è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale, od altro atto equipollente, che ne vincoli la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.

3. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti escludendo in tal caso le disposizioni di cui alla L. n. 122/1989.

## **Art. 49 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 la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta, etc.
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max cm 2,50) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione etc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'Amministrazione comunale.
7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni inclusive e prive di ostacoli o inserti architettonici che possano fungere da potenziali barriere o elementi di pericolo per la pubblica incolumità.
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.

---

<sup>1</sup> Fino all'approvazione del provvedimento di Giunta comunale che approva i nuovi criteri per la monetizzazione, trova applicazione la monetizzazione prevista con delibera di consiglio comunale (D.C.C: n. 39/2007 e D.C.C: n. 94/2022)

## Art. 50 Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale e sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Nei contesti urbani ove sussistano assetti consolidati sotto il profilo edilizio ed infrastrutturale e negli ambiti extraurbani, ove risulti opportuno non modificare lo stato dei luoghi, va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti - anche di larghezza contenuta - finalizzati a garantire comunque la tutela dell'utenza debole.
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 o piste ciclo-pedonali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, pubblici o di uso pubblico, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere larghezza minima pari a m 1,20 e comunque nel rispetto della normativa di settore oltre che delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche.
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, etc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, etc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali.
9. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

## Art. 51 Passi carrai e uscite per autorimesse

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.
2. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza non superiore al 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno m 4,5 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico, presentandosi per detta lunghezza ad andamento piano. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.  
Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni o differenti valutazioni degli enti preposti.  
E' facoltà degli uffici comunali competenti vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.
3. Ogni lotto di intervento, di norma, può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via; all'esterno del lotto, separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire alla sosta dimensionato in base alla consistenza dell'intervento edilizio.
4. Gli accessi ai fondi privati dagli spazi pubblici (strada, piazza, ecc.) che prevedono attraversamenti di fossi e corsi d'acqua dovranno essere costruiti con strutture a ponte ad arco o lineare al fine di salvaguardare l'ambiente e lo scorrimento normale delle acque. Sono ammesse solo strutture a ponte, solette appoggiate su plinti sulle sponde o strutture metalliche.

## Art. 52 Chioschi/Dehors su suolo pubblico

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro o comunque con cromatismo idoneo al contesto, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residui del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,00.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.
4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
5. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a mq 15, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.



7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a m 15,00.
8. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..
9. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
10. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
  - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
  - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
11. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
12. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004.
13. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con lo SUAP.

### **Art. 53 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli Uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordone ecc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'Ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.
3. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici, specchi, e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.
8. A definizione della Segnalazione Certificata ai fini dell'agibilità SCA), il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina, con spesa a carico del richiedente.
9. Al Comune è riservata la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la relativa segnaletica.
10. Nel rispetto della legislazione vigente e previa corresponsione dell'indennità dovuta, il Comune può installare all'interno delle proprietà private o sugli immobili di proprietà privata:
  - tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - segnaletica stradale e turistica;
  - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

## Art. 54 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 con di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua.
2. Per le recinzioni in centro storico si rinvia a quanto stabilito dalle Norme Tecniche dello strumento di pianificazione in merito allo specifico contesto urbano.
3. Le recinzioni, devono essere realizzate utilizzando i seguenti materiali:
  - a) specie arbustive potate a siepe;
  - b) rete metallica, accompagnata da specie arbustive potate a siepe;
  - c) staccionate in legno naturale o verniciato nelle gradazioni del bianco, nelle gradazioni scure del verde ovvero del bruno;
  - d) in muratura in cotto a faccia a vista ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone;
  - e) in ferro su muretto avente altezza massima pari a m 0,50 intonacato e dipinto come punto d).
4. E' fatto divieto di utilizzare nelle recinzioni elementi prefabbricati in calcestruzzo. Le recinzioni in ferro possono essere consentite unicamente in conformità a delle tipologie uniformate alla massima semplicità formale.
5. L'altezza delle recinzioni non deve essere superiore a m 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o in assenza di strada dal piano campagna. Il Dirigente, con proprio atto, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
6. Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, anche in adiacenza a zone residenziali o agricola, le recinzioni possono essere di altezza massima di m 3,00. Nell'area compresa tra il fronte del fabbricato e la strada, e comunque per una profondità non inferiore a m 10,00 dalla strada, le recinzioni devono avere altezza massima di m 1,50 con trasparenze nelle zone particolari (incroci, curve) e sul fronte stradale

7. Nelle zone agricole sono consentite soltanto le recinzioni realizzate con siepi o rete metallica di altezza non superiore a m 1,50, sostenuta da pali in legno semplicemente infissi nel terreno, purché mascherata o accompagnata con specie arbustive potate a siepe, salvo le maggiori prescrizioni indicate negli strumenti urbanistici.
8. E' consentita, solo su fronte strada, la realizzazione di uno zoccolo in muratura di altezza massima pari a m 0,50. E' consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno, e pilastri in mattoni o intonacati fino ad un'altezza di m 2,50 sulla quota media stradale, compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali.
9. E' consentita, ove risulta la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione del fondo rustico, ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati, realizzata con rete metallica di altezza non superiore a m 1,80, sostenuta da pali in legno semplicemente infissi nel terreno.
10. Nelle zone agricole la distanza dal confine stradale da rispettare per piantumare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m 1,00 sul terreno non può essere inferiore a m 1,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.
11. La distanza dal confine stradale, nelle zone agricole, da rispettare per piantumare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad m 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a m 3,00. Tale distanza si applica anche per le recinzioni superiori a m 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno.
12. Le recinzioni delle aree destinate ad attrezzature ed impianti pubblici dovranno essere realizzate con forme, dimensioni e materiali definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali specifiche.
13. Nelle zone urbane, residenziali e per insediamenti produttivi, al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia eguale al doppio della distanza minima della recinzione dalla sede carrabile, con un minimo di m 3,00.
14. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, si rinvia alle vigenti disposizioni regolamentari di settore.

## **Art. 55 Numeri civici**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.
2. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia nelle ore diurne che notturne.

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

### **Art. 56 Aree verdi**

1. L'Amministrazione comunale riconosce il verde come elemento qualificante e vitale del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie

vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità. Le politiche del territorio in area urbana fanno altresì riferimento ai criteri di cui alla LR n. 14/2019.

2. Il patrimonio verde di proprietà pubblica e quello di proprietà privata è oggetto di tutela, salvaguardia e valorizzazione.
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 in prospettiva una *greenway* urbana.
4. Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi fa capo allo specifico regolamento.
5. Le aree a parco ricadenti in contesti territoriali di rilevanza storica fanno riferimento al Regolamento Parchi Storici Comunali di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 70/2019.
6. Restano esclusi dal campo di applicazione dei regolamenti delle aree verdi le aree e gli interventi di seguito elencati:
  - gli interventi sulle alberature che rappresentano ostacolo o impedimento al mantenimento in sicurezza delle infrastrutture di pubblica utilità, inclusi quelli riconducibili al quadro prescrittivo del Codice della Strada;
  - le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali), relative alle aree protette e alle aree militari;
  - gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto o a fine ciclo nell'ambito dell'esercizio dell'attività agricola e forestale (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi cedui, pioppeti, vivai, ecc.);
  - gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica delle reti di scolo, di regimazione delle acque e di irrigazione, fossi, canali, comprese le fasce fluviali (ripi e sponde direttamente interessate dal deflusso delle acque).

## **Art. 57 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, atteso 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) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico - territoriale comunale e sovracomunale;

## **Art. 58 Orti urbani**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani.

## **Art. 59 Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi primari conseguibili 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 e percorsi di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica e alla pianificazione di area vasta.

## **Art. 60 Sentieri**

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

## **Art. 61 Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
  - a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente;
  - b) il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili: a tal fine nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno m 0,35 sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili.
2. Ove possibile, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
3. La tutela del suolo, oltre alle suddette azioni, si attua attraverso i regolamenti comunali afferenti alla specifica materia e alle disposizioni di cui alla legislazione statale riferita al Codice dell'Ambiente.

## **CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

### **Art. 62 Approvvigionamento idrico**

1. Per gli interventi di costruzione, manutenzione e per l'uso di manufatti, impianti o altri elementi di qualsiasi tipo relativi all'approvvigionamento idrico, si rimanda a specifiche norme di settore e a disposizioni dell'ente gestore del servizio.

### **Art. 63 Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Per gli interventi di costruzione, manutenzione e per l'uso di manufatti, impianti o altri elementi di qualsiasi tipo relativi alla depurazione e allo smaltimento delle acque, si rimanda a specifiche norme di settore e a disposizioni dell'ente gestore del servizio.

### **Art. 64 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed assimilati**

1. Per attività relative alla raccolta dei rifiuti, si rimanda a specifiche norme di settore e a disposizioni dell'ente gestore del servizio.

### **Art. 65 Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Per gli interventi di costruzione, manutenzione e per l'uso di manufatti, impianti o altri elementi di qualsiasi tipo relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, si rimanda a specifiche norme di settore e a disposizioni dell'ente gestore del servizio.

### **Art. 66 Distribuzione del gas**

1. Per gli interventi di costruzione, manutenzione e per l'uso di manufatti, impianti o altri elementi di qualsiasi tipo relativi alla distribuzione del gas, si rimanda a specifiche norme di settore e a disposizioni dell'ente gestore del servizio.

### **Art. 67 Ricarica dei veicoli elettrici**

Ai sensi dell'articolo 4 comma 1-bis del D.Lgs 192 del 19.08.2005, così come modificato dall'articolo 6 del D.Lgs n. 48 del 10.06.2020, ai fini del conseguimento del titolo edilizio abilitativo è obbligatoriamente previsto, negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante (di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni), e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto che siano 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 decreto legislativo 16 dicembre 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; o
  - 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 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
- d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di

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

e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:

- 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; o
- 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 marzo 2021;
- 3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsystemi 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 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

## **Art. 68 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. In merito alla produzione di energie rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento, si richiama quanto già indicato all'Art. 38. In caso di teleriscaldamento è obbligatorio l'allaccio alla rete per tutti i fabbricati di nuova costruzione entro un raggio di 100 m dalla centrale, salvo dimostrata impossibilità.

## **Art. 69 Telecomunicazioni**

1. Si richiamano le disposizioni vigenti in merito a "Fasce di rispetto impianti di comunicazione elettronica" e alla vigente pianificazione e regolamentazione delle antenne per la telefonia mobile e la comunicazione elettronica.
2. Gli impianti radio base per la telefonia cellulare, salvo diversa indicazione, possono essere ubicati all'interno dell'area individuata con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

|  |    |    |
|--|----|----|
| - distanza dai confini e dalle strade urbane | mt | 5  |
| - distanza dalle strade extraurbane          | mt | 20 |
3. Nel caso di aree comunali potranno essere consentite distanze minori qualora particolari condizioni non ne permettano l'osservanza.
4. L'area deve essere sempre recintata e opportunamente mascherata con essenze arbustive coltivate a siepe.
5. In caso di più richieste, anche in tempi successivi, nella medesima area dovrà essere utilizzato lo stesso palo di sostegno (modalità *co-sitting*), fermo restando l'obbligo del rispetto dei limiti di campo previsti dalla normativa vigente.

6. Nei casi di demolizione e ricostruzione di impianti esistenti in contrasto con le nuove aree previste, la ricostruzione, in ogni caso, potrà avvenire solamente nei siti individuati negli strumenti di pianificazione comunale di carattere generale e/o di settore.

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

### **Art. 70 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

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

### **Art. 71 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 costituisce



ornamento delle facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D. Lgs n. 42/2004 con particolare riferimento all'art. 50.

3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
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.I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

## **Art. 72 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, Sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a m 0,50, sempre che non si superi il limite di m 0,50 dal filo esterno del marciapiede;
  - b) oltre i m 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 1,40.
3. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
4. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.
5. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
6. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
7. 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.

8. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

## **Art. 73 Allineamenti**

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.
2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

## **Art. 74 Piano del colore**

1. Fatte salve le prescrizioni rese dagli enti competenti per interventi su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, nei tessuti storici gli interventi edilizi dovranno sempre essere portati a compimento fino alla realizzazione di tutte le coerenti opere di finitura esterna.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.

### **3. Intonaci**

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

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

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

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

### **4. Elementi di finitura**

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

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

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

**5. Attacco a terra**

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

**6. Porte e finestre**

6.1 Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.

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

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

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

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

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

**7. Impianti tecnologici**

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

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

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

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

**8. Pavimentazione dei portici**

8.1 La pavimentazione in trachite, lavorata a *masegne*, deve essere conservata e risanata mediante pulitura e fissaggio delle lastre esistenti. Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe alla pavimentazione esistente. Altri tipi di pavimentazione dovranno essere scelti in accordo con i materiali e le tecniche costruttive dell'insieme edilizio e degli spazi esterni, anche esistenti.

**9. Tecniche pittoriche**

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

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

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

9.4 I prospetti di edifici adiacenti dovranno avere colori diversificati.

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

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

#### 10. **Cartella colori**

10.1 La cartella colori è distinta in tre tinte base che rappresentano le tonalità della città storica:

- i gialli rosati del laterizio e le ocre della pietra di Nanto, da utilizzare per le facciate;
- i grigi della trachite da usare per le zoccolature e basamenti.

Possono altresì essere impiegate altre tonalità di colore e tipi di pietre, se in accordo con l'esistente o comunque se si dimostri siano tipici della tradizione locale.

10.2 Per i sistemi di chiusura di porte e finestre (scuri, tapparelle, basculanti ecc.) la scelta del colore va fatta entro la gradazione del verde o del marrone, salvo preesistenze diverse o differenti valutazioni di coerenza relative al contesto.

#### 11. **Vetrine e insegne**

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

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

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

I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici e non vi potranno essere apposte vetrofanie che ne alterino l'aspetto.

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

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

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

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

Sono fatte salve in ogni caso le specifiche disposizioni regolanti le insegne di esercizio e le norme sovraordinate riguardanti le insegne obbligatorie previste per legge.

#### 12. **Tende**

12.1 Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dal precedente art. 71 comma 3.

12.1.1 Per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,20; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

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

12.3 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.

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

12.5 Sono espressamente vietate le tende a "cappottina".

## **Art.75 Coperture degli edifici**

1. Nell'edificio di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio con l'inserimento delle opportune mitigazioni visive.
4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
  - a) camini, canne di ventilazione e simili;
  - b) parafulmini, antenne;
  - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
6. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di mq 4,00 di superficie complessiva ed altezza non superiore a m 2,00. 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 Testo Unico in materia edilizia.

## **Art. 76 Illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni di legge e alla vigente pianificazione di settore di rango comunale (PICIL).
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

## **Art. 77 Griglie ed intercapedini**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.

2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici aventi larghezza pari ad almeno m 1,50, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
9. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

## **Art. 78 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.

5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata 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 poggioli/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere 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 competente Soprintendenza ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. n. 42/2004.

## **Art. 79 Serramenti esterni degli edifici**

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.
2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

## **Art. 80 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno m 0,50 dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

## **Art. 81 Cartelloni pubblicitari**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione. Sono fatte salve inoltre le autorizzazioni

previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

2. Si applicano in ogni caso le vigenti disposizioni regolamentari in materia di pubblicità e affissioni disciplinanti altresì canoni e tributi afferenti alla fattispecie di cui si tratta.

## **Art. 82 Muri di cinta**

1. Per i muri di cinta si applicano le disposizioni relative alle recinzioni, cui si rinvia. Sono comunque fatti salvi i muri di cinta esistenti e legittimi.
2. Le disposizioni relative alle recinzioni sono derogabili, per la costruzione di muri di cinta, solo per edifici pubblici o di uso pubblico per i quali debba essere garantita particolare sicurezza.

## **Art. 83 Beni culturali e edifici storici**

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

## **Art. 84 Cimiteri monumentali e storici**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo fa riferimento espresso al D.P.R. 285/1990 oltre che al vigente Regolamento comunale.

## **Art. 85 Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. La progettazione dei luoghi pubblici o aperti al pubblico deve essere tesa a garantire i necessari requisiti di sicurezza e accessibilità delle aree, anche contermini, come disposto dalle specifiche norme di settore.  
Dovranno in ogni caso essere previste idonee e adeguate strutture e apparecchiature che garantiscano nelle ore buie una sufficiente illuminazione di strutture e luoghi, per evitare zone o aree senza, o con ridotta, visibilità; tali apparecchiature dovranno in ogni caso rispettare le vigenti disposizioni regolanti la soggetta materia, oltre che le indicazioni di organismi tecnici sovraordinati.

## **CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

### **Art. 86 Superamento delle barriere architettoniche**

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità",



“visitabilità” ed “adattabilità” prescritti dalla vigente normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che introduca nuove barriere architettoniche.
4. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni.
5. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (al massimo cm 2,5). E' vietato l'uso di portefinestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.
6. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti. In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antidrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di m 2,00); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del relativo canone e scomputabile dal pagamento di eventuali oneri di urbanizzazione dovuti se comportante una modifica permanente degli spazi adiacenti e necessari (es. marciapiede, strada, piazza).
7. Le comunicazioni /segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
8. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una dettagliata relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
9. Il Dirigente del competente servizio comunale può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo

il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato ed esaustivo le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.

10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004, nonché alle prescrizioni urbanistico-edilizie locali o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
11. Ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di m 0,80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
12. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a m 0,60 o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

## **Art. 87 Serre bioclimatiche**

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.
3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 1781/2011.

## **Art. 88 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 ove l'edificio ricade.
2. Sugli edifici ricadenti in zona storica e di pregio storico di cui al vigente strumento di pianificazione comunale, nonché negli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale classificati con grado di protezione elevato con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
3. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

4. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla DGR n. 2508/2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'istallazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di m 3,50 dal piano campagna ovvero m 2,50 dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.
6. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19 febbraio 2007.
7. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.
8. La superficie massima non computabile in termini di cubatura ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di mq 10,00 per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di mq 60,00.
9. La potenza massima di cui al punto 2 è riferita ad ogni singola unità abitativa.
10. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri e, per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della legge n. 394/91, la valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe.
11. Resta fermo quanto indicato dall'art. 46 punto 5 del presente regolamento.

## **Art. 89 Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Sugli edifici ricadenti in zona storica e di pregio storico di cui al vigente strumento di pianificazione comunale e negli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale classificati con grado di protezione elevato, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative norme. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1, nonché rivesta particolare interesse storico documentale.  
Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
3. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico, possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
  - a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
  - b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di 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 e non devono superare 1/5 della superficie della corrispondente falda;

- c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico-sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza + o - 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
  - d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione 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 L.R. n. 61/1985, e successive disposizioni esecutive.
- 4. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20 con sporgenza massima m 0,50 nelle strade fino a m 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza massima consentita è di m 1,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1945;
  - 5. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
  - 6. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

## **Art. 90 Strade e passaggi privati e cortili**

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

5. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
6. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

## Art. 91 Cortile, patio, lastrico solare, cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) *cortile*: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili delimitata in tutto o in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
- b) *patio*: è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del patio.
- c) *lastrico solare*: è la copertura di un volume edilizio, delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
- d) *cavedio*: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti:

| altezza             | area     | lato minore | diametro |
|---------------------|----------|-------------|----------|
| fino a m 8,50       | mq 12,00 | m 3,00      | m 4,00   |
| da m 8,50 a m 12,50 | mq 16,00 | m 4,00      | m 4,50   |

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 cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella relativa al distacco tra i fabbricati, riducibili a m 6,00 nel caso di pareti non finestrate.
5. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
6. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.

7. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superficie delle pareti che li circondano.
8. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 6,00.
9. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
10. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.
11. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
12. I cortili devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che servano più unità abitative.
13. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime previste.
14. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio.

## **Art. 92 Recinzioni**

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

## **Art. 93 Materiali e tecniche costruttive degli edifici**

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere realizzati ponendo in essere le migliori e più aggiornate tecniche costruttive, impiegando materiali di qualità e dotati delle certificazioni previste per legge; in ogni caso, gli stessi dovranno garantire i requisiti prestazionali di progetto ed attesi, sulla base delle norme di settore, onde garantire idonei requisiti igienico-sanitari, di utilizzo, di salubrità, di sicurezza, di risparmio energetico e di tutela dell'ambiente.
2. In ogni caso, per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, dovrà farsi riferimento a quanto autorizzato dagli enti competenti.

## **Art. 94 Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza**

1. Gli spazi circostanti gli edifici pubblici e privati dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di m 1,00 dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
2. In particolare negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta:
  - a) a sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
  - b) la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno nelle sistemazioni a prato;
  - c) la sistemazione con materiale non impermeabilizzante di tutta la viabilità interna carraia;
  - d) la realizzazione dei percorsi pedonali con materiale lapideo naturale o in cotto in relazione all'ambiente e alle strutture edilizie.

3. A tal riguardo il Dirigente del competente Servizio comunale, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
5. Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. 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 al successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito dalle norme dello strumento di pianificazione comunale.
7. 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.
8. 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.
9. I pergolati (senza copertura di qualsiasi genere<sup>2</sup>) definiti al punto 6 dell'art. 3, per essere considerati attività edilizia libera, devono essere realizzati sia isolati che aderenti al fabbricato con struttura orizzontale e con altezza pari o inferiore a m. 2,50. Sono ammessi con struttura inclinata solo se aderenti al fabbricato, con falde parallele alla copertura esistente e con altezza al colmo pari o inferiore a m. 3,60. In ogni caso la superficie deve essere pari o inferiore al 30% della superficie coperta dell'intero fabbricato residenziale.
10. La struttura del pergolato deve comunque rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dai fabbricati di proprietà di terzi, può essere realizzata in aderenza a fabbricati con pareti cieche posti a confine, ovvero secondo accordi tra confinanti, ed in ogni caso la stessa non deve comportare pericolo alla sicurezza della circolazione stradale.
11. Sono ammessi manufatti in legno per ricovero attrezzi di giardinaggio liberamente appoggiati al suolo senza alcun tipo di basamento o pavimentazione ancorata al suolo con superficie lorda massima di mq 9,00 e altezza massima di m 2,00 alla gronda e 2,30 al colmo. Dette attrezzature non costituiscono modificazioni urbanistiche o edilizie del territorio;  
I manufatti in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino, devono essere pertinenti agli edifici residenziali (uno per ogni singola unità con scoperto esclusivo, o uno per ogni scoperto condominiale), devono rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dai fabbricati di proprietà di terzi, possono essere realizzati in aderenza a fabbricati con pareti cieche posti a confine, ovvero secondo accordi tra confinanti, ed in ogni caso gli stessi non devono comportare pericolo alla sicurezza della circolazione stradale;
12. I pergolati definiti ai commi 9, 10 realizzati con struttura amovibile e i manufatti in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino definiti al comma 11, possono essere installati senza alcun titolo abilitativo edilizio, fatta eccezione per quelli che ricadono in zone di vincolo, per i quali sarà necessario ottenere la preventiva autorizzazione e/o nulla osta dell'ente competente.
13. Ai sensi art. 44 della L.R. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento. Dette attrezzature sono ammesse nel contesto rurale, come regolato nello strumento di pianificazione comunale, nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta (SC) e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la

---

<sup>2</sup> Per copertura del pergolato si intende la posa di un tetto composto da elementi rigidi e/o di tipo autoportanti (ad. es. pannelli di materiale plastico, lastre di vetro, perlinato in legno, tegole e/o coppi, ecc.)

distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina al fine di contenere eventuali rumori molesti. Pertanto, in tal caso, le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto.

14. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati nel contesto rurale, come regolato nello strumento di pianificazione comunale, nel limite massimo di mq 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 3,00. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 20,00 da confini e m 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R. n. 60/1993.
15. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco) sono soggette a C.I.L.A..
16. 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 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente alla competente struttura comunale e, ove previsto, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. n. 42/2004.

## **Art. 95 Piscine**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nello strumento di pianificazione comunale. Ai fini della realizzazione, le piscine devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate e si considerano pertinenze indipendentemente dalla dimensione. In ogni caso le piscine dovranno essere realizzate con materiali compatibili con la tipicità locale e il contesto in cui sono inserite.
2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità, per uso ludico domestico, costituiscono mere opere provvisorie, rientranti nell'edilizia libera qualora mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.

## **Art. 96 Altre opere di corredo agli edifici**

1. Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo, anche redatte con la collaborazione degli Ordini professionali, potranno essere adottate con deliberazione della Giunta Comunale e comunicate al Consiglio Comunale.
2. Le linee guida, che saranno pubblicate sul sito internet del Comune, avranno carattere di prestazione e saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle opere, nonché l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte degli uffici competenti per materia.



3. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto del presente Regolamento nonché in conformità ad ulteriori e più dettagliate prescrizioni derivanti da normativa puntuale e regolamenti di rango comunale.
4. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente Regolamento e/o di ulteriori linee guida e regolamenti afferenti alla materia edilizia e al decoro urbano, il competente Servizio tecnico è tenuto a diffidare il soggetto inadempiente affinché abbia a conformare il manufatto alle medesime, assegnando a tale scopo un congruo termine ai fini della regolarizzazione. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi, trovano applicazione le conseguenti norme repressive previste dalla legge.

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

### **Art. 97 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi e alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari comunali e agenti di polizia locale, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile del servizio provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante o ritenuto sufficiente e certo ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Responsabile del servizio non è tenuto a disporre alcun accertamento.  
In ogni caso, l'esposto costituisce mera segnalazione di una asserita situazione di fatto agli uffici comunali che, in loro autonomia, provvedono a norma di legge, e non costituisce procedimento amministrativo su istanza di parte a cui dare riscontro al soggetto che ha effettuato la segnalazione.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alle competenti Autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Servizi/uffici comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

### **Art. 98 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 D.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 91 e segg. della L.R. 61/1985, per quanto non abrogati e compatibili con il D.P.R. 380/2001.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del D.P.R. 380/2001.
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. 99 Varianti comunicate a fine lavori**

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

## **Art. 100 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Il Dirigente del competente Servizio comunale, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 89 della L.R. 61/1985, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi statali, al presente Regolamento, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

## **Art. 101 Sospensione dei lavori**

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 del DPR 380/2001, ove si 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 del competente Servizio notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 91 della L.R. 61/1985 e adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dalle vigenti norme.

## **Art. 102 Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento**

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa statale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa pari a euro 500,00.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente 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, per i casi che rendano necessario agire d'urgenza, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili in solido.
4. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D. Lgs 267/2000. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 54 del D. Lgs 267/2000.

## **TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 103 Aggiornamento del Regolamento edilizio**

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/00 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

### **Art. 104 Entrata in vigore del Regolamento edilizio**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano a decorrere dall'esecutività della delibera consiliare di approvazione dello stesso.
2. I procedimenti amministrativi in corso, avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. Le SCIA e le CILA presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono esaminate e valutate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

### **Art. 105 Abrogazione di precedenti norme**

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate le precedenti disposizioni regolamentari.