



**COMUNE DI CREAZZO**  
Provincia di Vicenza

**NUOVO REGOLAMENTO  
EDILIZIO COMUNALE**

**VARIANTE N. 1**

**APPROVATA**

**CON DCC N. 25**

**DEL 30 GIUGNO 2022**

**IN VIGORE DAL 21 LUGLIO 2022**

**Il Sindaco**

Carmela Maresca

**Consigliere delegato Urbanistica / Edilizia Privata**

Stefano Giacomini

**Area Tecnica Territorio e Lavori pubblici**

arch. Andrea Testolin

arch. Giuliana Bergamin

geom. Gianfranco Furlan

geom. Giuseppe Giordani

**Consulenti**

arch. Marisa Fantin

Archistudio

dott. Francesco Sbeti

Sistema

<b>PARTE PRIMA: “PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”</b> .....	<b>7</b>
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>	<b>8</b>
ART.1. FINALITÀ E OGGETTO.....	8
ART.2. DEFINIZIONI UNIFORMI.....	8
ART.3. DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE .....	14
ART.4. AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE.....	24
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI</b> .....	<b>25</b>
ART.5. : SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE).....	25
ART.6. : SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	25
ART.7. : COORDINAMENTO SUAP/SUE .....	26
ART.8. : PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI .....	26
ART.9. : CONTROLLI A CAMPIONE.....	27
ART.10. : COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP) .....	28
ART.11. : COMMISSIONE EDILIZIA (CE).....	30
ART.12. : COMMISSIONE CONSILIARE TERRITORIO E AMBIENTE).....	30
<b>CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</b> .....	<b>31</b>
ART.13. : ANNULLAMENTO D’UFFICIO IN AUTOTUTELA .....	31
ART.14. : RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	31
ART.15. : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) .....	31
ART.16. : PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	31
ART.17. : SOSPENSIONE DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	32
ART.18. : CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI .....	32
ART.19. : PARERI PREVENTIVI.....	33
ART.20. : ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	33
ART.21. : MODALITÀ E STRUMENTI PER L’INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....	34
ART.22. : COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE .....	34
ART.23. : CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA .....	34
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>35</b>
<b>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>35</b>

ART.24. : COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI .....	35
ART.25. : ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	36
ART.26. : COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI.....	36
ART.27. : OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	36
ART.28. : COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA .....	37
<b>CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>37</b>
ART.29. : PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	37
ART.30. : PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	37
ART.31. : CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	37
ART.32. : CARTELLI DI CANTIERE .....	38
ART.33. : CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	39
ART.34. : TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI .....	39
ART.35. : SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA .....	39
ART.36. : ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI	39
ART.37. : RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI .....	40
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>41</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....</b>	<b>41</b>
ART.38. : CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI .....	41
a. III.I.1.1 Caratteristiche dei locali .....	41
b. III.I.1.2 Altezze minime.....	41
c. III.I.1.3 Superfici minime .....	42
d. III.I.1.4 Dotazione degli alloggi .....	42
e. III.I.1.5 ventilazione ed areazione .....	43
f. III.I.1.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti .....	44
g. III.I.1.7 Piani seminterrati e sotterranei .....	45
h. III.I.1.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	46
i. III.I.1.9 Sottotetti e Mansarde ai sensi dell'ART.3 del R.E.....	46
j. III.I.1.10 Soppalchi.....	46
k. III.I.1.11 Costruzioni Accessorie.....	47
ART.39. : REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL	

CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO 47

a.	III.I.2.1 Linee generali.....	47
b.	III.I.2.2 Efficienza energetica della struttura edilizia.....	48
c.	III.I.2.3 Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici .....	48
d.	III.I.2.4 Impianti di riscaldamento.....	49
e.	III.I.2.5 Fonti energetiche rinnovabili.....	50
f.	III.I.2.8 Contenimento dei consumi idrici.....	50
g.	III.I.2.9 Sistemi di illuminazione.....	51
h.	III.I.2.10 Requisiti acustici passivi .....	51

ART.40. : REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE..... 51

ART.41. : 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 52

ART.42. : PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON..... 52

ART.43. : SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE .....

ART.44. : DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA") 53

ART.45. : PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA..... 53

## **CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO..... 54**

ART.46. : STRADE..... 54

ART.47. : PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....

ART.48. : PISTE CICLABILI..... 54

ART.49. : AREE PER PARCHEGGIO..... 54

ART.50. : PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....

ART.51. : PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI .....

ART.52. : PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE..... 54

ART.53. : CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO .....

ART.54. : SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI..... 55

ART.55. : RECINZIONI .....

ART.56.	: NUMERI CIVICI .....	56
<b>CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>		<b>57</b>
ART.57.	: AREE VERDI .....	57
ART.58.	: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE .....	57
ART.59.	: ORTI URBANI.....	58
ART.60.	: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE .....	58
ART.61.	: SENTIERI .....	58
ART.62.	: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	58
<b>CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>		<b>58</b>
ART.63.	: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	58
ART.64.	: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	58
ART.65.	: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	59
ART.66.	: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA .....	59
ART.67.	: DISTRIBUZIONE DEL GAS .....	59
ART.68.	: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI .....	59
ART.69.	: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO .....	60
ART.70.	: TELECOMUNICAZIONI.....	60
<b>CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....</b>		<b>60</b>
ART.71.	: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	60
ART.72.	: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	61
ART.73.	: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	61
ART.74.	: ALLINEAMENTI .....	61
ART.75.	: PIANO DEL COLORE .....	61
ART.76.	: COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	62
ART.77.	: ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	62
ART.78.	: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI.....	62
ART.79.	: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	63
ART.80.	: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI .....	63
ART.81.	: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	63
ART.82.	: CARTELLONI PUBBLICITARI.....	64
ART.83.	: MURI DI CINTA .....	67
ART.84.	: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI .....	67

ART.85.	: CIMITERI .....	67
ART.86.	: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI 67	
<b>CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>		<b>68</b>
ART.87.	: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	68
ART.88.	: SERRE BIOCLIMATICHE .....	68
ART.89.	: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	69
ART.90.	: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	69
ART.91.	: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	70
ART.92.	: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE .....	70
ART.93.	: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE .....	70
ART.94.	: RECINZIONI .....	70
ART.95.	: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	70
ART.96.	ART. III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA .....	70
ART.97.	: PISCINE .....	71
ART.98.	: ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI.....	71
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>		<b>72</b>
ART.99.	: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO.....	72
ART.100.	: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO.....	72
ART.101.	: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI.....	72
ART.102.	: VIGILANZA DURANTE L’ESECUZIONE DEI LAVORI .....	72
ART.103.	ART. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	73
ART.104.	: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO 73	
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE .....</b>		<b>74</b>
ART.105.	: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	74
ART.106.	: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	74
ART.107.	: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	74

***PARTE PRIMA: “PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE  
DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”***

Il REC applica e utilizza le definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi:

- approvate nell’ambito dell’accordo/intesa raggiunto in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'Art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016;
- recepite con Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 51 del 25/05/2018.

Con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 la Regione del Veneto ha recepito la “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia” pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 268/2016 contenente una ricognizione normativa, conseguentemente all’entrata in vigore di nuove disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

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

### **ART.1.FINALITÀ E OGGETTO**

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2, comma 4, del DPR n. 380/2001 e s.m.i, conformemente ai disposti dell'art. 4, comma 1, dello stesso DPR, 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 DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nel presente RE, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di adeguamento o variante.

### **ART.2.DEFINIZIONI UNIFORMI**

1. Le seguenti 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 nelle seguenti casistiche:
  - a) a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, cioè per tutti i nuovi interventi che saranno previsti dal Quarto (IV) P.I. compreso in poi, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate. Pertanto, non potranno incidere sugli strumenti urbanistici, né generali né attuativi che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamento Edilizio al RET;
  - b) decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, e in caso di loro "ripristino" nei P.I. approvati successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, diverso da quanto previsto dall'ART.3, comma 1, lett. c) del presente R.E.

VOCE		DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
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.	MQ
		NOTA ESPLICATIVA: Per quanto non in contrasto con la presente definizione, si rimanda a quanto riportato all'ART.3, voce 1, del presente R.E.	
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.	MQ
		NOTA ESPLICATIVA: Per quanto non in contrasto con la presente definizione, si rimanda a quanto riportato all'ART.3, voce 1, del presente R.E.	
3.Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	MQ/MQ
		NOTA ESPLICATIVA: Per quanto non in contrasto con la presente definizione, si rimanda a quanto riportato all'ART.3, voce 2, del presente R.E.	

VOCE		DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
4.Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	MQ/MQ
		NOTA ESPLICATIVA: Per quanto non in contrasto con la presente definizione, si rimanda a quanto riportato all'ART.3, voce 2, del presente R.E.	
5.Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico. L'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	
		NOTA ESPLICATIVA: Per ulteriori e specifiche disposizioni inerenti le destinazioni d'uso si rimanda all'ART.3, voce 14, del presente R.E.	
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.	
7.Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	
8.Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	MQ
		NOTA ESPLICATIVA: Non vengono considerati parte della superficie coperta i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio per non più di ml. 0,30, misurati all'intradosso di copertura.	
10.Indice di permeabilità	IPT /IP F	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	
11. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
12.Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	MQ
13.Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	MQ
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.	MQ
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. La superficie accessoria ricomprende: - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;	MQ

VOCE		DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza 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 locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni 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).	MQ
17.Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	MQ
18.Sagoma		<p>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p> <p>NOTA ESPLICATIVA: Non vengono considerati parte della sagoma i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio per non più di ml. 0,30, misurati all'intradosso di copertura.</p>	
19.Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	MC
20.Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
21.Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	
22.Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
23.Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
	NOTA ESPLICATIVA: pur ricadendo nello spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante, si distinguono i locali a “mansarda”, per i quali si rimanda alla definizione dell’ART.3, voce 5, del presente R.E.	
24.Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
25.Numero dei piani	HL È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
	NOTA ESPLICATIVA: Per quanto non in contrasto con la presente definizione, si rimanda a quanto riportato all’ART.3, punto 16, del presente R.E.	
26.Altezza lorda	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	ML
	NOTA ESPLICATIVA: La quota di imposta e di colmo va riferita all'intradosso del solaio – tavolato nel caso di orditure con travi. Va invece riferita all'intradosso delle travi, nei seguenti casi: - solaio con orditura dei travetti con interasse inferiore a cm 30,00; - edifici con orditura di tipo prefabbricato (artigianale, industriale, complessi commerciali, ecc..)	
28.Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	ML
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.	ML
	NOTA ESPLICATIVA: La quota di imposta e di colmo va riferita all'intradosso del solaio – tavolato nel caso di orditure con travi. Va invece riferita all'intradosso delle travi, nei seguenti casi: - solaio con orditura dei travetti con interasse inferiore a cm 30,00; - edifici con orditura di tipo prefabbricato (artigianale, industriale, complessi commerciali, ecc..)	
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.	ML
	NOTA ESPLICATIVA: <u>Distanza minima tra pareti (finestate e non finestrate):</u> pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.	

VOCE		DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
		<p>Per quanto non specificato e non in contrasto con la definizione di “distanza” vale quanto riportato all’ART.3, voci 9 e 10, del presente R.E.</p> <p><u>Distanze minime dalle strade:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;</li> <li>- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;</li> <li>- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.</li> </ul> <p>Per quanto non specificato e non in contrasto con la definizione di “distanza” vale quanto riportato all’ART.3, voci 9 e 11, del presente R.E.</p> <p><u>Distanza minima dal confine di proprietà:</u> pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.</p> <p>Per quanto non specificato e non in contrasto con la definizione di “distanza” vale quanto riportato all’ART.3, voci 9 e 12, del presente R.E.</p> <p><u>Distanza minima dai confini di zona:</u> Per quanto non specificato e non in contrasto con la definizione di “distanza”, si rimanda a quanto riportato all’ART.3, voci 9 e 13, del presente R.E.</p>	

2. Restano salve le seguenti 14 “Definizioni uniformi”, di cui all’allegato A dell’Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, non aventi incidenza sulle previsioni dimensionali e che sono entrate in vigore in tutto il territorio regionale a far data dal 22 maggio 2018:

VOCE		DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
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.	MQ
27. Altezza del fronte		<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>NOTA ESPLICATIVA: La c.d. “linea di intradosso del solaio di copertura” va riferita all’intradosso del solaio – tavolato nel caso di orditure con travi. Va invece riferita all’intradosso delle travi, nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- solaio con orditura dei travetti con interasse inferiore a cm 30,00;</li> <li>- edifici con orditura di tipo prefabbricato (artigianale, industriale, complessi commerciali, ecc.)</li> </ul>	ML
		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
31. Volume tecnico	servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	
	NOTA ESPLICATIVA: per quanto non precisato e non in contrasto con la presente definizione, si rimanda all'ART.3, voce 20 del presente R.E.	
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.	
33. Edificio Unifamiliare	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito 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.	
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.	
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.	
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.	
37. Loggia/loggiato	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
38. Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
	NOTA ESPLICATIVA: È fatta salva la definizione e la disciplina avente ad oggetto le "pensiline fotovoltaiche" di cui all'art. 20, comma 3, del D.M. 06/08/2010.	
39. Portico/Porticato	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
40. Terrazza	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
41. Tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali,	
	NOTA ESPLICATIVA: È fatta salva la definizione e la disciplina avente ad oggetto le "pensiline fotovoltaiche" di cui all'art. 20, comma 4, del D.M. 06/08/2010.	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
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.	

3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino le definizioni di cui sopra costituiscono automatica modifica od integrazione delle stesse, indipendentemente dal loro successivo formale recepimento nel presente testo regolamentare.

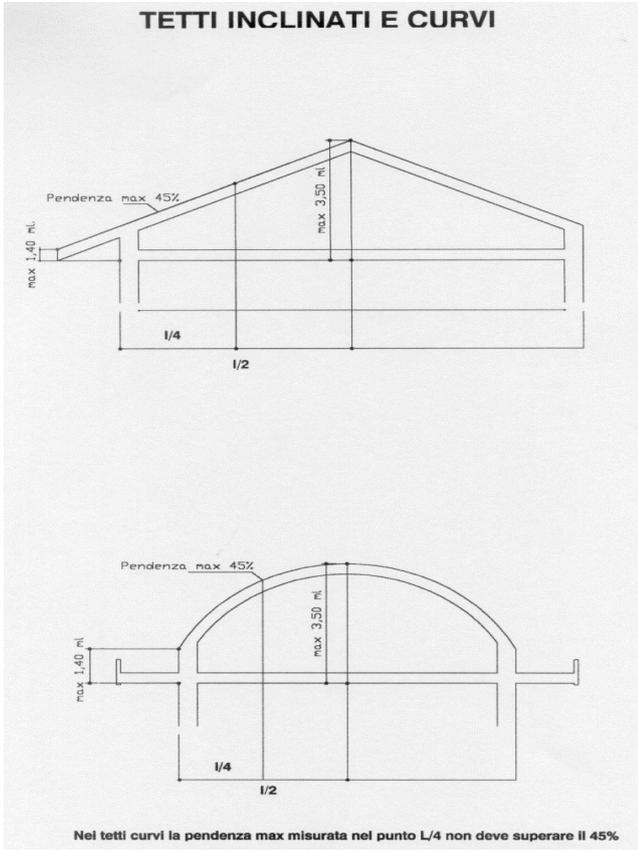
### ART.3.DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

1. Si introducono le seguenti definizioni, applicabili alle seguenti casistiche:
- Interventi aventi ad oggetto fabbricati e terreni soggetti alla disciplina urbanistica vigente fino alla data di approvazione della variante di adeguamento al RET, ovvero in tutte le zone ed interventi in genere previsti fino al Terzo (III) P.I. compreso;
  - In tutti gli interventi previsti dall'art. 2, comma 1, lett. a) e b), ad integrazioni delle definizioni uniformi di cui all'allegato B della DGRV n. 669 del 15/05/2018 e riportate nel precedente art. 2, ove non in contrasto con le stesse;
  - Decadenza delle zone di espansione ai sensi dell'art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i., ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7-bis della LR 11/2004 e s.m.i.;

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
1. Superficie territoriale (St) e fondiaria (Sf)	<p><u>Superficie territoriale (St):</u> per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non graficizzate nelle tavole di progetto. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.</p> <p><u>Superficie fondiaria (Sf):</u> Per superficie fondiaria deve intendersi la superficie reale da rilievo topografico di un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno allo strumento urbanistico attuativo, relativa al lotto edificabile. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI ed al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, urbanizzazione primaria, ecc.).</p> <p><u>NOTA ESPLICATIVA:</u> All'entrata in vigore del P.I. ogni superficie-volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente. Il rilascio del titolo abilitativo vincola il concessionario all'obbligo di non alienare a scopo edificatorio la superficie fondiaria corrispondente al volume autorizzato. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria</p>	mq/mq

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
	corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.	
<p>2. Indice di utilizzazione territoriale (Ut), di utilizzazione fondiaria (Uf), di fabbricabilità territoriale (It) e di fabbricabilità fondiaria (If)</p>	<p>Indice di utilizzazione territoriale (Ut): Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile (Su) come definita nella successiva voce 3, espressa in metri quadrato costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).</p> <p>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie (Su) come definita nella successiva voce 3, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).</p> <p>Indice di fabbricabilità territoriale (It): Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo come definita nella successiva voce 8, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).</p> <p>Indice di fabbricabilità fondiaria (If): Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo come definita nella successiva voce 8, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).</p> <p>NOTA ESPLICATIVA:</p> <p>Lo sfruttamento degli indici è consentito entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.</p> <p>Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile od il volume.</p> <p>Gli indici sopra riportati sono generali, comprensivi cioè di tutte le destinazioni di uso ammesse nella zona.</p> <p>Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.</p> <p>Ai soli fini del computo degli oneri, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq) va eseguita secondo la seguente formula <math>If = Uf \times 3</math>.</p>	<p>mq/mq</p> <p>mq/mq</p> <p>mc/mq</p> <p>mc/mq</p>
<p>3. Superficie Utile</p>	<p>Per superficie utile ai fini urbanistici deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali, comprensivi di porticati e logge.</p> <p>Nel computo della superficie utile devono includersi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;</li> <li>- gli attici, i sottotetti accessibili o le parti di sottotetto accessibili con altezza minima, misurata dal pavimento all'intradosso della</li> </ul>	<p>mq</p>

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
	<p>struttura di copertura, maggiore di ml. 2,00 se accessibili da parti comuni o direttamente dall'esterno;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i corpi a sbalzo chiusi;</li> <li>- le logge e i porticati per tutta la loro superficie, se rientranti oltre ml 1,20 rispetto alla superficie coperta, ovvero dalla superficie esterna dei muri e di qualsiasi avancorpo chiuso, anche a sbalzo;</li> <li>- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio più di cm. 100, misurati all'intradosso del solaio e che sono all'interno della sagoma del fabbricato soprastante.</li> <li>- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio più di cm. 30, misurati all'intradosso del solaio e che sono all'esterno della sagoma del fabbricato soprastante.</li> <li>- i sottotetti con caratteristiche dimensionali eccedenti i parametri di cui alla successiva voce 4, anche se non accessibili o accessibili tramite botola;</li> </ul> <p>Dallo stesso computo sono esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli annessi rustici;</li> <li>- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri volumi tecnici;</li> <li>- i sottotetti di cui alla successiva voce 4;</li> <li>- le logge e i porticati rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,20 rispetto alla superficie coperta, ovvero dalla superficie esterna dei muri e di qualsiasi avancorpo chiuso, anche a sbalzo;</li> <li>- per le sole destinazioni all'interno delle singole abitazioni, i soppalchi aventi le caratteristiche di cui all'art. 38, lett. j del presente R.E.;</li> <li>- gli ascensori esterni e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità degli edifici esistenti ed in possesso del certificato di agibilità alla data del 22/01/2019 (approvazione del Piano Interventi, variante 2, fase 2 “centro storico”), fatto salvo il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.</li> <li>- i sottotetti con caratteristiche dimensionali massime di cui alla successiva voce 4 non accessibili o accessibili tramite botola, in quanto assimilabili a volumi tecnici;</li> <li>- i locali autorimessa posti al piano terra delle unità immobiliari residenziali ubicate nelle sole zone di pericolosità idraulica identificate nella cartografia del P.I., dove risulta vietata la realizzazione di locali interrati, nel rispetto delle seguenti condizioni:</li> </ul>	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie di pavimento massima pari a 25 mq per ciascuna unità immobiliare;</li> <li>- altezza massima dal piano di calpestio all'intradosso del solaio non superiore a ml. 2,40;</li> <li>- non è consentita la deroga alle altezze massime di zona ed alle distanze, come previste di seguito dal presente articolo;</li> <li>- i volumi di cui al presente comma sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione;</li> <li>- la presente norma si applica anche agli interventi edilizi aventi ad oggetto fabbricati esistenti privi delle dotazioni di locali autorimessa e di locali interrati.</li> </ul>	
<p>4. Sottotetti</p>	<p>Porzioni poste all'ultimo piano, per le loro parti in cui l'altezza, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso della struttura di copertura, non superi i 3,50 ml. nel punto di colmo e non superi 1,40 ml. alla linea di gronda, con le caratteristiche di cui all'ART.38 paragrafo i, comma 4, del presente R.E. e meglio rappresentati negli schemi tipologici di seguito allegati:</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>TETTI INCLINATI E CURVI</b></p> <p>max 1,40 ml. Pendenza max 45% max 3,50 ml.</p> <p>1/4 1/2</p> <p>max 1,40 ml. Pendenza max 45% max 3,50 ml.</p> <p>1/4 1/2</p> <p>Nei tetti curvi la pendenza max misurata nel punto L/4 non deve superare il 45%</p> </div>	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
5. Mansarde	Porzioni poste all'ultimo piano, raggiungibili tramite scala fissa, aventi un'altezza media di 2.70 ml. a partire da un'altezza minima di ml. 2.00, la cui conformazione permetta la realizzazione di spazi di abitazione ed accessori di cui all'ART.38 par. a, comma 3, punti a) e b).	
6. Superficie coperta	Per superficie coperta o copribile ai fini urbanistici si intende la proiezione nel piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di cm. 30 misurata dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio rispetto al punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti, con sporgenza inferiore a ml. 1.20, gli sporti di copertura con sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte fino alla larghezza massima di ml. 2,00. Aggetti, sporti di copertura e scale aventi dimensioni superiori a quelle succitate rientrano per intero nel computo della superficie coperta, e concorrono pertanto anche alla determinazione delle distanze	mq
7. Altezza del fabbricato	<p>Per altezza del fabbricato ai fini urbanistici deve intendersi l'altezza massima, misurata dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio alla quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.</p> <p>Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito (Z.T.O. A, B, C, D), con esclusione delle zone rurali, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o del marciapiede stradale del fronte lotto.</p> <p>Qualora il terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza massima è quella più alta misurata dal suo piede fuori terra.</p> <p>Negli edifici con copertura piana, non si computano ai fini dell'altezzai parapetti ed i coronamenti che non superino ml. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.</p> <p>Dal computo delle altezze sono esclusi i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i ml. 3,50 nel punto di colmo o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica della intera costruzione.</p> <p>Dal computo delle altezze si intendono altresì esclusi i sottotetti di cui alla precedente voce 4.</p>	ml

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
	<p>La quota di imposta e di colmo va riferita all'intradosso del solaio – tavolato nel caso di orditure con travi. Va invece riferita all'intradosso delle travi, nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- solaio con orditura dei travetti con interasse inferiore a cm 30,00;</li> <li>- edifici con orditura di tipo prefabbricato (artigianale, industriale, complessi commerciali, ecc..)</li> </ul>	
8. Volume del fabbricato	<p>Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, comprensivi dei solai, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, come meglio specificato alla precedente voce 7.</p> <p>In caso di coperture inclinate il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura, come meglio specificato alla precedente voce 7.</p> <p>Per il computo del volume valgono le medesime esclusioni operate per la superficie utile e meglio descritte al precedente punto 3.</p>	mc
9. Distanze	<p>Lunghezza del segmento minimo LINEARE, misurato in proiezione orizzontale rispetto al piano di campagna, che congiunge la superficie coperta come definita alla precedente voce 6, con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.).</p> <p>Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nelle seguenti voci 10, 11, 12, 13 quando sia previsto da strumento urbanistico attuativo o dalle schede urbanistiche.</p> <p>Non vengono considerati ai fini delle distanze i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio per non più di ml. 0,30, misurati all'intradosso di copertura.</p>	ml
10. Distanze minime tra fabbricati (Df)	<p>In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti, anche se cieche, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10. È ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.</p> <p>La distanza minima di ml. 10 può essere ridotta a ml. 0,00 se trattasi di pareti cieche e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete cieca in confine.</p>	ml

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
<p>11. Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)</p>	<p>Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;</li> <li>- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;</li> <li>- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.</li> </ul> <p>La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.</p> <p>Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.</p> <p>Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà del Sindaco, in sede di rilascio del titolo abilitativo, permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.</p> <p>In tutte le zone, per strade vicinali od a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, è ammessa una distanza minima assoluta di ml. 5,00 dal ciglio della strada.</p> <p>Ai fini delle distanze, gli ambiti soggetti a "schede urbanistiche" e i "lotti liberi" ubicati in edificazione diffusa (art. 45 delle NT del PAT) rientrano nel novero delle "zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale", di cui all'art.26 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, al pari delle Z.T.O. di tipo A, B, C, D.</p>	ml
<p>12. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)</p>	<p>Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.</p> <p>È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.</p> <p>È sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.</p>	ml

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
13. Distanze dai confini di zona	<p>Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone F e le altre zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà. È ammessa la deroga unicamente a fronte di un pubblico interesse, previo convenzionamento/concessione con l'Amministrazione Comunale.</p> <p>Nei restanti casi è ammessa la costruzione sul confine di zona, nel rispetto di quanto disposto dalle precedenti voci 10, 11, 12.</p>	ml
14. Destinazioni d'uso	<p>È la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametri che di cui alle leggi regionali. Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo. È vietato il collegamento diretto tra distinte unità immobiliari con diversa o medesima destinazione d'uso.</p> <p>Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.</p> <p>Il mutamento di destinazione in assenza di interventi edilizi è ammesso con presentazione di SCIA, nel rispetto delle percentuali massime delle destinazioni d'uso per singole zone previste dalle N.T.O. vigenti, previa dimostrazione dell'idoneità degli impianti, della conformità igienico sanitaria degli ambienti e dell'avvenuta variazione catastale. Comporta la corresponsione del contributo di costruzione determinato secondo le tariffe approvate e vigenti, nonché, ove dovuto, a studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso di sosta e di verde privati ad uso pubblico, secondo i parametri definiti dalla zona territoriale omogenea di appartenenza. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento degli standard richiesti è consentita la monetizzazione nella misura stabilita annualmente dalla Giunta Comunale.</p> <p>Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;</li> <li>b) attività produttive (artigianali ed industriali);</li> <li>c) agricoltura;</li> <li>d) attività commerciali;</li> <li>e) attività direzionali.</li> </ul>	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
	<p>Ai fini della destinazione d'uso, si possono considerare assimilabili al commercio, le attività di artigianato di servizio fino alla superficie utile complessiva di 150 mq, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per le singole zone territoriali omogenee.</p> <p>Rientrano nella specifica definizione di "artigianato di servizio" le seguenti attività: servizi alla persona ed all'igiene della persona (odontotecnici, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, manicure, visagisti, tatuaggi, saune e palestre, centri di fitness), servizi all'abbigliamento (calzolai, sarti, modisterie, pellicciai, lavasecco, lavanderie non industriali anche automatiche, stirerie), servizi dell'alimentazione (fornai, panetterie, pasticcerie, gelaterie artigianali, gastronomie, pizzerie da asporto e/o al taglio, rosticcerie, friggitorie, produzione di pasta fresca), servizi alle imprese (servizi tecnici, traduttori, disegnatori tecnici, contabilità e consulenza, pubblicità, consulenza organizzativa, laboratori di informatica), altri servizi (ottici, decorazioni ceramiche, taxi noleggio con conducente, scuole guida, gioiellerie, riparazione orologi, studi e laboratori fotografici, decorazioni artistiche, restauratori, tosature e pulizia animali, noleggio di beni mobili, riparazioni beni di consumo, rilegature e finiture libri, laboratori di corniceria, vetrai).</p> <p>Per tutte le altre casistiche, diverse da quanto sopra riportato, la destinazione d'uso dei locali deve essere obbligatoriamente corrispondente al tipo di attività esercitata.</p>	
15. Interventi di ampliamento per motivi igienico – sanitari	Comprendono tutti gli interventi per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazione di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).	
16. Numero dei piani	Numero totale dei piani fuori terra, compresi eventuali attici e mansarde, con esclusione dei soppalchi aperti sui piani sottostanti e dei sottotetti definiti alla precedente voce 4.	
17. 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 escludendo la funzione di affaccio. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.	
18. Cavedio	<p>È il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato, con le seguenti caratteristiche e limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il cavedio è la rientranza su tutta l'altezza del fabbricato;</li> <li>- deve essere scoperto o, nel caso di copertura completa, la distanza dai fabbricati e dai confini si calcola dal limite di copertura perché rientra nel calcolo della Superficie Utile;</li> </ul>	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITA' DI MISURA
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la distanza minima fra le pareti che si fronteggiano è pari a ml. 3,00 come nel caso delle chiostrine;</li> <li>- il cavedio deve avere una forma regolare, una superficie in pianta con dimensioni massime di ml. 3,50 x 3,50 e comunque inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.</li> </ul> <p>I locali con finestre, posti sulle pareti che si fronteggiano, devono avere una destinazione accessoria di servizio e disobbligo, mentre per i bagni deve essere prevista anche la ventilazione forzata e canalizzata sul tetto.</p>	
19. Cortile	<p>È l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra le pareti che la circondano non superiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli/definizioni relativi alle distanze tra fabbricati.</p>	
20. Volumi tecnici	<p>I volumi tecnici sono volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, canne fumarie e di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.</p> <p>Sono da considerare "volumi tecnici" anche il sottotetto di cui al precedente punto 4, i serbatoi idrici, l'extra-corsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, il vano scala al di sopra delle linee di gronda realizzati per accedere a coperture/terrazzi piani, purchè posti entro la superficie coperta dell'edificio.</p> <p>Per quanto riguarda le destinazioni diverse dal residenziale, è ammesso il posizionamento di volumi tecnici necessari per lo svolgimento dell'attività, anche esternamente alla superficie coperta.</p> <p>Non sono invece da intendersi "volumi tecnici" i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.</p> <p>I volumi tecnici non sono computati ai fini dei parametri di superficie, volume e distanze.</p>	
21. Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.	
22. Chiostrina	L'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.	

<b>VOCE</b>	<b>DEFINIZIONE</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>
23. Tenda	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura. Laddove la stessa risulti fissa è assimilabile a tettoie o pensiline e pertanto assoggettata a CILA.	
24. Tenda a pergola e Pergotenda	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, dotati di struttura di appoggio, rientranti nel novero generale di "pompeiana" e disciplinato dalle N.T.O. vigenti, cui si rimanda.	

#### **ART.4.AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE**

1. Non presenti nel territorio comunale

## ***TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI***

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

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

1. Ove istituito, lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è disciplinato dall'art. 5 del DPR 380/01 e s.m.i; tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001 e s.m.i.. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Il SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e s.m.i, i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..

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

1. Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I. Per il funzionamento del SUAP si rimanda al "Regolamento per l'organizzazione e la gestione dello Sportello Unico della attività produttive" vigente.
2. La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6 le relative procedure attuative.
3. Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale rispettivamente gli interventi di cui all'art.3, capo I, LR 55/12 e s.m.i. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR55/12 e s.m.i, cui si rimanda.
4. In particolare, gli interventi in deroga e in variante sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

##### **Presupposti per intervenire**

- l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

##### **Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio**

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.

- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
  - le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
  - divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
  - deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariati, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.
5. Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:
- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
  - il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.
6. La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:
- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
  - l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

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

1. Ove istituito il SUE, troveranno applicazione le seguenti norme:
- le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e s.m.i. e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
  - le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001 e s.m.i..
  - salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

#### **ART.8.: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene per via telematica.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.

3. Nei procedimenti di permesso di costruire e SCIA, e comunque nei casi ritenuti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, contestualmente all'invio telematico e comunque entro 3 giorni dallo stesso dovrà essere consegnata al protocollo comunale una copia cartacea degli elaborati grafici sottoscritti dal tecnico incaricato, comprensivi di dichiarazione di conformità all'originale formato digitale. I termini istruttori di legge avranno decorrenza dal ricevimento della summenzionata documentazione cartacea.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute ed archiviate senza ulteriori comunicazioni, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
7. Nella ipotesi di cui all'art. 20, comma 4, DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 120 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione l'istanza si considera decaduta ed archiviata senza ulteriori comunicazioni.
8. Per le tipologie di comunicazioni, istanze e segnalazioni non disciplinate dai commi precedenti, e comunque da specifica normativa sovraordinata, i termini di integrazione e/o conformazione sono fissati in 30 giorni. Nel caso in cui quanto richiesto non sia prodotto entro il termine stabilito, i provvedimenti tacitamente conformati si intendono decaduti ed i procedimenti si considerano archiviati senza ulteriori comunicazioni. In alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
9. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati.

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

1. Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4, lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i., sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (CILA) nella misura minima di una ogni venti rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
  - all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
  - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
  - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

4. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.

#### **ART.10. : COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

1. La Commissione locale per il paesaggio (CLP) è istituita ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
2. Ai sensi dell'art. 45 nonies, comma 1, della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., la Commissione ha il fine di garantire un'adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di fornire un supporto qualificato per l'esercizio delle competenze delegate al Comune in materia di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e per la valutazione in merito alla qualità architettonica ed ambientale degli interventi riguardanti immobili tutelati.
3. I progetti di tutte le opere ricadenti in zone sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s. m., sono presentati alla Commissione Locale per il Paesaggio, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme e sull'adeguatezza sotto i profili estetico ed ambientale, previo esame da parte dell'Ufficio comunale preposto.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio si esprime in merito alle richieste di autorizzazioni paesaggistiche ordinarie, semplificate, in sanatoria pervenute e per l'eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica e della sussistenza o meno del danno ambientale di competenza comunale nei casi previsti dalla vigente legislazione in materia.
5. In particolare, la Commissione in applicazione della DGRV 2037/2015, esprime pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, ai sensi dell'articolo 146, comma 7 e dell'articolo 147 del decreto legislativo n.42 del 2004, nonché ai sensi del DPR 9 luglio 2010 n.139, "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni". Esprime altresì i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art.li 167 e 181 del decreto legislativo n.42 del 2004.
6. La Commissione Locale per il Paesaggio può prescrivere al progetto edilizio presentato quelle modifiche che lo rendano idoneo e compatibile con l'ambiente in cui la costruzione viene proposta, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici o a valenza paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio interessato, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti.
7. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo consultivo del Comune, e può essere costituita anche in forma associata / convenzionata con altri Comuni ai sensi dell'art. 45-nonies, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i.
8. Possono essere nominati componenti della Commissione:
  - professori e ricercatori universitari nelle materie storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche, agronomiche-forestali, geologiche e analoghe;
  - professionisti che siano iscritti agli albi professionali con pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomico-forestale, geologica e analoghe, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
  - dipendenti pubblici in possesso di laurea specialistica nelle materie di cui la lettera b) o che siano responsabili, da almeno cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio;
9. È composta da tre membri nominati dal Consiglio Comunale, sulla base di curriculum e competenze documentate rispondenti ai requisiti previsti dal comma 2) dell'art. 148 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42,

e dal comma succitato. Il Presidente della Commissione Locale per il Paesaggio viene nominato tra i componenti della stessa nel corso della prima seduta utile, nella stessa vengono nominati i relativi vicari.

10. I membri eletti durano in carica cinque anni, sono rieleggibili una sola volta. La Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova e comunque non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza del mandato.
11. Non può essere eletto a far parte della Commissione Locale per il Paesaggio chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione medesima. Sono parimenti incompatibili i tecnici delle Amministrazioni convenzionate, gli Amministratori comunali locali, i soggetti che per Legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse istanze sottoposte alla Commissione Locale.
12. I componenti della Commissione locale per il paesaggio devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri diretti o indiretti (in qualità ad esempio di professionista incaricato), del coniuge o di loro parenti o affini fino al quarto grado. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa atto nel verbale della seduta.
13. Ai membri della Commissione Locale per il Paesaggio che non siano dipendenti o rappresentanti di enti pubblici può essere attribuito un gettone di presenza. Il Consiglio Comunale delibera sull'eventuale attribuzione di tale gettone e ne stabilisce la misura. In ogni caso compete il rimborso delle spese di trasporto per la partecipazione alle sedute o per sopraluoghi secondo le vigenti disposizioni in materia.
14. La Commissione Locale per il Paesaggio è convocata dal Responsabile del procedimento istruttorio per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ogni volta che lo stesso lo ritenga necessario con riferimento alle pratiche istanze da esaminare. L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni lavorativi prima di ogni seduta. Alle sedute della Commissione può partecipare, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento istruttorio per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. Il presidente della Commissione può ammettere a partecipare alle sedute, al fine di illustrare il progetto in esame, il progettista, con esclusione della possibilità di partecipare alla fase di discussione e votazione.
15. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario della commissione e di almeno un membro eletto.
16. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, viene diffidato formalmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Nel caso di una quarta assenza consecutiva, attraverso un provvedimento del Consiglio Comunale può essere dichiarata la decadenza e quindi si potrà provvedere anche nella stessa seduta alla sua sostituzione.
17. Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere della Commissione Locale per il Paesaggio.
18. I pareri della Commissione Locale per il Paesaggio sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. Nel caso di parità, prevale il voto del Presidente. La votazione è espressa in forma palese. Il parere della Commissione locale per il paesaggio deve sempre essere motivato.
19. La Commissione Locale per il Paesaggio può, qualora ne ravvisi la necessità:
  - chiedere integrazioni documentali nei termini previsti dalla vigente normativa;
  - chiedere un supplemento di istruttoria al fine di acquisire più esaurienti elementi di giudizio;
  - effettuare sopraluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
  - attivare canali di consultazione e confronto con i competenti uffici della Regione e la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, o presso altri enti interessati dal procedimento;
20. Della seduta e a seguito dei pareri espressi dalla Commissione Locale per il Paesaggio, viene redatto il relativo verbale, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai membri presenti.
21. I membri della Commissione Locale per il Paesaggio sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

**ART.11. : COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

Non presente

**ART.12. : COMMISSIONE CONSILIARE TERRITORIO E AMBIENTE)**

1. La Commissione consiliare territorio e ambiente è istituita con DCC 6/2016. Nella stessa delibera è approvato il *Regolamento sulla composizione e funzionamento della Commissione consiliare territorio e ambiente.*

**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 Legge n. 241 del 1990.

**ART.14. : RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

1. Si rimanda alla disciplina vigente, attualmente esplicitata dalla Legge 241/90 e s.m.i.

**ART.15. : CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), disciplinato dall'art. 30, comma 2, del DPR 380/2001, 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. Tuttavia non viene rilasciato per edifici e per terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano di superficie complessiva inferiore a 5000 mq.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale, riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio per i siti da bonificare indicati nel Piano degli Interventi vigente.
3. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
5. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

**ART.16. : PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01. Salvo diversa disciplina nazionale e/o regionale, SCIA e CILA sono invece sottoposte al termine massimo di efficacia di 3 anni, e la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione/comunicazione.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini di fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare richiesta per ultimazione dei lavori, nella forma del permesso di costruire o della SCIA, riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. In tal caso il nuovo permesso di costruire/segnalazione certificata di inizio attività concerne la parte non ultimata viene rilasciato a titolo oneroso limitatamente al costo di costruzione della parte non realizzata, calcolato sulle sole opere non ricadenti nell'ambito dell'edilizia libera.

**ART.17. : SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

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

**ART.18. : CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e ss.mm.ii. e regolato dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale 24/2012 e dagli eventuali successivi aggiornamenti.
2. L'importo del contributo di costruzione può essere suddiviso in più rate. In questo caso il Comune richiede all'interessato la presentazione, per sé ed eventuali successivi aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo, mediante fidejussione bancaria. Nel caso di rateizzazione, la garanzia dovrà prevedere:
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ex art. 1944 del Codice Civile;
  - la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
  - un aumento del 10% degli importi delle garanzie prestate relativamente alle somme per le quali viene concessa rateizzazione, a copertura delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
  - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
  - la clausola di validità fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - l'esclusione per il fideiussore di opporre all'Ente ogni e qualsivoglia eccezione che spetta al debitore principale, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile.

Restano esclusi dalla possibilità di rateizzazione i contributi diversi, quali importi di perequazione urbanistica, monetizzazione, sistemazione ambientale, smaltimento rifiuti.

3. Per qualsiasi controversia il Foro competente è quello di Vicenza.
4. Nel caso di garanzie prestate dai titolari di convenzioni urbanistiche o di titoli abilitativi con previsione di esecuzione di opere realizzate a scomputo del contributo di costruzione, l'importo delle cauzioni prestate dovrà essere pari all'importo dei lavori come risultante dal quadro economico (Q.E.) delle opere, aumentato del 30 % a copertura degli eventuali oneri aggiuntivi in caso di esecuzione forzata ed intervento sostitutivo per inadempimento da parte dell'Amministrazione Comunale.
5. Il PI, attraverso le proprie NTO, determina i casi nei quali la realizzazione di un intervento edilizio è subordinata alla cessione diretta o asservimento ad uso pubblico di spazi pubblici ed al ricavo di parcheggi privati, in quali casi essi possono essere ordinariamente sostituiti dalla loro monetizzazione ed in quali casi l'Amministrazione Comunale può concedere la loro monetizzazione.
6. Il valore di monetizzazione delle aree viene calcolato sommando la spesa per l'urbanizzazione dell'area determinata periodicamente con specifica Deliberazione di G.C.
7. Nel caso l'intervento sia soggetto a CILA o SCIA, i versamenti degli importi di monetizzazione, dovranno essere effettuati per intero all'atto della presentazione della relativa comunicazione o segnalazione edilizia. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento alla comunicazione dovrà essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata, soggetto a verifica d'ufficio. A seguito di verifica l'eventuale conguaglio a favore del Comune dovrà essere

effettuato entro 30 giorni dalla notifica della relativa determinazione. Il mancato versamento di quanto dovuto nei termini previsti comporta l'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19, comma 3, Legge 241/1990 e s.m.i.

8. In relazione alla effettiva utilità pubblica, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la possibilità di limitare l'uso pubblico delle aree destinate a standard consentendo la chiusura durante orari stabiliti. Gli oneri derivanti dal servizio di chiusura/apertura, le attrezzature necessarie, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia dell'area sono a carico del privato. Le modalità, i tempi e le condizioni sono stabilite e verificate dall'Amministrazione Comunale, che potrà pretendere la disponibilità dell'area, a semplice richiesta, qualora venga ravvisata la necessità di disporre l'uso pubblico al di fuori degli orari concordati. A fronte della limitazione dell'uso pubblico sarà dovuto un corrispettivo di cui alla Del. G.C. n. 39/2011 o alle eventuali modifiche/aggiornamenti della stessa.
9. Fuori dai casi precedenti, per accertati motivi di opportunità e sicurezza l'Amministrazione comunale può disporre la chiusura notturna delle aree private con vincolo a destinazione all'uso pubblico come misura tesa a favorire situazioni di sicurezza per i cittadini. Gli oneri derivanti dal servizio di chiusura/apertura, comprese le attrezzature necessarie, sono a carico del privato oltre che soggetti a corrispettivo determinato come sopra riportato.

#### **ART.19. : PARERI PREVENTIVI**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Ove necessario ai fini istruttori, deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
5. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.

#### **ART.20. : ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'aveute 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'aveute disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per del rilascio il necessario titolo abilitativo.

5. Ove siano ravvisati pericoli per l'incolumità pubblica, rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'ART.71.

#### **ART.21. : MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Nella gestione degli atti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. È fatto obbligo in particolare di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto prescritto dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i. "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

#### **ART.22. : COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE**

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

#### **ART.23. : 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 di progettazione e di idee sono disciplinati dal capo IV del D. Lgs. 50/2016.

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

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

#### **ART.24. : COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Per i termini di inizio dei lavori, si rimanda alla specifica normativa di settore. Nel caso di SCIA e CILA, i lavori si intendono iniziati dalla data di deposito o da quella indicata dal richiedente e, in ogni caso, dalla data di efficacia della medesima.
2. Il titolare del permesso di costruire, suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'appositamodulistica disponibile nel portale del Comune.
3. In caso di mancata comunicazione della data di inizio dei lavori è ammessa la comunicazione tardiva nella forma dell'autocertificazione, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. o relative alla zona sismica qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.), previo pagamento delle sanzioni previste all'ART.104 del presente Regolamento.
4. 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.
5. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve comunicare l'accettazione dell'incarico.
10. In caso di opere di urbanizzazione nell'ambito di un PUA, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo presso il competente Servizio ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**ART.25. : ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Entro 10 giorni dalle date di inizio lavori, il concessionario deve darne comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnica, avendo cura di allegare, ove dovuto:
  - la data di inizio lavori;
  - Nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, comprensivo di domicilio e codice fiscale, e di ogni altro documento utile alla verifica della regolarità contributiva delle imprese presenti in cantiere; i suddetti soggetti dovranno altresì sottoscrivere la comunicazione di inizio lavori congiuntamente alla proprietà.
  - la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
  - la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
  - la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo.

**ART.26. : COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

1. Per i termini di ultimazione dei lavori, si rimanda alla specifica normativa di settore. Ove non espressamente disciplinato, come nel caso di SCIA e CILA, i lavori devono essere conclusi entro 3 anni dalla data di cui al precedente art. 24, comma 1.
2. 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 la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analogo comunicazione al termine dei lavori.
3. In caso di mancata comunicazione, della data di fine dei lavori è ammessa la comunicazione tardiva nella forma dell'autocertificazione, previo pagamento delle sanzioni previste all'art. ART.104 del presente Regolamento.
4. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune; in assenza della stessa, la comunicazione di fine lavori viene considerata inefficace a qualsiasi titolo.
  5. Nei casi indicati dal D. Lgs 192/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione di fine lavori, va presentato l'Attestato di Prestazione Energetica sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio.

**ART.27. : OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

4. Il Responsabile di Area ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche o meteorologiche.

#### **ART.28. : COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

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

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

#### **ART.29. : PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo, nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo 24, 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.30. : PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Il Diretto dei Lavori è responsabile del posizionamento dell'edificio in conformità ai disegni approvati dall'U.T. appoggiando il posizionamento del medesimo su punti fissi e su non meno di quattro capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.

#### **ART.31. : CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. In tutti i cantieri devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini. 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.
2. Il cantiere deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, provvisto di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il cantiere va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 2,00 m ed essere costruite entro il limite della proprietà privata, secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano sulle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di 4,50 m per la viabilità veicolare e 2,50 m per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il dirigente comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

6. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti all'esercizio della vigilanza, i documenti richiesti per legge, tra cui:
  - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) 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.
7. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.
8. Il Titolare/Committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

### **ART.32. : CARTELLI DI CANTIERE**

1. Per tutta la durata dei lavori, i cantieri edili, ad eccezione di quelli riguardanti le opere ricadenti nel novero della c.d. "edilizia libera", devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello di cantiere deve avere dimensioni minime di m. 0,50X0,80 essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
  - tipologia dell'intervento in corso di realizzazione;
  - estremi del titolo abilitativo;
  - nominativi del Titolare, del/dei Progettista/i, del Direttore dei lavori, del Responsabile e del Coordinatore per la sicurezza, dell'Impresa esecutrice ed installatrice, del Responsabile del cantiere e del Calcolatore delle opere in cemento armato;
  - data inizio lavori
  - recapito telefonico per emergenze e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello di cantiere e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di canoni e/o tasse e/o diritti comunali.
4. Il cartello di cantiere può riportare indicazioni ulteriori, ove ritenute necessarie o utili, rispetto a quelle sopra specificate.
5. Il cartello di cantiere può contenere anche l'immagine grafica dell'opera di realizzarsi.
6. Fatte salve le imposte pubblicitaria e gli obblighi di cui al successivo ART.82, è sempre ammessa la collocazione entro il cantiere di insegne provvisorie, in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e nel rispetto delle distanze minime dalle intersezioni previste dal N.C.d.S., indicanti le imprese operanti e le informazioni sulla vendita degli immobili in costruzione. Ciascuna insegna potrà avere dimensioni massime pari a 3,00 x 2,00 m. Tali insegne potranno rimanere esposte per la durata effettiva dei lavori ed essere rimosse alla fine dei lavori.

**ART.33. : 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 27.
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 cui afferiscono. 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.34. : TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le piccole difformità consistenti in lievi scostamenti rispetto alle misurazioni previste in progetto, le quali si presentino plausibili nell'ambito della tecnica costruttiva utilizzata, non possono considerarsi come difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato secondo le tolleranze disciplinate dalla normativa nazionale, cui si rimanda.

**ART.35. : SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..
2. Tutte le strutture 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.36. : ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI**

1. Si rimanda alle specifiche riportate nelle NTO allegato al PI.

**ART.37. : 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 delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche, a regola d'arte e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

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

### ***CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO***

#### **ART.38. : CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI**

##### **a. III.I.1.1 Caratteristiche dei locali**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate a camere da letto, mentretutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio, mansarde;
  - b) Spazi accessori (locali integrativi): verande, bagni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, taverne, ecc.;
  - c) Spazi di servizio (locali di servizio): rampe di scale, depositi, centrali termiche, magazzini, garage, cantine, sottotetti, terrazze e solarium, ecc.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) “Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario” e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i., possono trovare applicazione anche per i singoli locali assimilabili a spazi di abitazione di uffici, negozi, studi professionali e laboratori.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, lett. a, può essere collocato, in un piano interrato o seminterrato posto entro terra per oltre il 50% del volume del singolo locale.

##### **b. III.I.1.2 Altezze minime**

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
  - a) L'altezza interna degli spazi ad uso abitativo di cui all'articolo precedente comma 3 lett. a è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori e di servizio di cui all'articolo precedente comma 3 lett. b) e c), l'altezza è riducibile a minimo m 2,40; per gli spazi di servizio di cui all'articolo precedente comma 3 lett. c), l'altezza è riducibile a m 2,20, qualora posti al piano terra o interrato.
  - b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza minima 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 2,00 per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori.
  - c) Per i locali con soffitti a volte, l'altezza minima è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
  - d) per i soffitti con orditura a travi si rimanda a quanto precisato all'ART.3, voce 7 del presente R.E.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,20 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.

3. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 3,00 mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rinvia alle normative vigenti;
5. Nel caso di interventi su edifici in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti ed approvate, previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista. Comunque, per tutti gli edifici di particolare pregio storico o architettonico precedentemente abitati ed autorizzati in cui non sia possibile adeguare le altezze esistenti ed approvate agli standard di cui al comma 1, è consentito l'aumento dell'altezza fino al raggiungimento del minimo di ml. 2,50, purché non vengano effettuati interventi che modifichino la destinazione d'uso e/o l'utilizzo e comunque nel rispetto degli indici di zona.

### **c. III.I.1.3 Superfici minime**

1. I locali abitabili 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 8,00 il lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a mc 22,00; per i locali alti almeno m 5,00 sono ammessi i soppalchi nel rispetto della successiva lett. j dell'ART.38 del presente R.E.
  - 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) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.
  - c) Nel caso di interventi di su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri.
2. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le superfici minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle esistenti, previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista. Comunque, per tutti i restanti edifici precedentemente abitati ed autorizzati in cui non sia possibile adeguare le superfici agli standard di cui sopra, è consentito il mantenimento di superfici inferiori, purché non vengano effettuati interventi che ne modifichino la destinazione d'uso.

### **d. III.I.1.4 Dotazione degli alloggi**

1. Tutti gli alloggi devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a) Stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
  - 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 di almeno mq 4,00, areato e illuminato direttamente dall'esterno con finestra di superficie non inferiore a mq 0,80, dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, ogni 3 camere da letto. In caso di comprovata impossibilità tecnica a realizzare l'areazione/illuminazione diretta, nei soli casi di ristrutturazione edilizia senza demolizione/ricostruzione, è ammessa l'areazione forzata verso l'esterno. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i citati requisiti; i

rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2,5 e provvisti di aerazione diretta dall'esterno oppure, qualora non sia tecnicamente possibile altrimenti, dotati di sistema di ventilazione forzata. È consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile, ed il locale per i servizi igienici, fatta eccezione per cucina e soggiorno, ove va prevista la realizzazione di un locale antibagno di dimensione minima pari a m 1,00x1,00.

- d) Un locale autorimessa di almeno mq 16,00 e un posto auto scoperto di almeno mq 12,50. In alternativa a quanto sopra indicato, l'obbligo si ritiene assolto mediante dotazione minima fruibile di un unico locale autorimessa destinato al ricovero delle autovetture private di superficie minimadi 25,00 mq, per ciascuna unità immobiliare. Tale dotazione minima deve essere garantita per singoloalloggio (nuovo ed esistente), negli interventi di costruzione di nuovi fabbricati, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento in misura pari o superiore al 20% del parametro di riferimento per la zona urbanistica in cui insiste l'esistente, e comunque per tutti gli interventi che comportino un aumento del numero di unità immobiliari. È ammessa la monetizzazione degli spazi richiesti, con l'eccezione degli interventi che comportino incremento del numero di unità immobiliari esistenti, per gli edifici ricadenti in Z.T.O. A "centro storico" e per gli edifici tutelati o ricadenti nelle schede urbanistiche B.
- e) Ove necessari, eventuali corridoi e disimpegni con larghezza minima pari a 1,00.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 8,00;
  3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie calpestabile minima comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone;
  4. Sono fatti salvi i parametri disciplinati con specifica normativa relativamente alle casistiche diverse da quanto sopra espresso, quali, a titolo esemplificativo recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, a specifiche attività disciplinate dalla legge, tra cui strutture ricettive e strutture sanitarie ecc...
  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. Gli spazi di abitazione devono essere dotati di superficie finestrata apribile verticale, direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Per il raggiungimento di predetto rapporto, la superficie finestrata apribile orizzontale viene conteggiata fino ad un massimo di 1/16 della superficie di pavimento.
  7. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono i parametri minimi sopra descritti, sono consentite misure inferiori acquisiti i necessari pareri. Comunque, per tutti i restanti edifici precedentemente abitati ed autorizzati in cui non sia possibile adeguare la superficie finestrata, è altresì consentito il mantenimento delle dimensioni forometriche esistenti ed autorizzate, laddove non vi sia una riduzione del rapporto aero-illuminante in relazione all'uso della stanza originaria.
  8. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019, come previsto dalla L.R. 23/12/2019 n. 51 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
  9. Gli spazi di abitazione che si affacciano su portici e logge aperti di profondità superiore a ml. 1,80 o comunque su spazi ove è ostacolata la penetrazione diretta della luce, oltre ad essere dotati di superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso, dovranno essere proporzionati in modo da assicurare un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.

#### **e. III.I.1.5 ventilazione ed areazione**

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.

2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile; quando il serramento si presenta con ante scorrevoli sovrapponibili, la superficie utile ai fini dell'aerazione va computata al 50%.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
7. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,80 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, e comunque mediante condotto verticale prolungato fin oltre il tetto, della sezione minima di cmq. 78, in conformità ai criteri di cui all'art. 18 della legge 27.5.1975 n. 166 e s.m.i.
9. I restanti spazi accessori e 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.

#### **f. III.I.1.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le scale che collegano più di due livelli fuori terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore ad 1/10 della superficie complessiva (di tutti i piani) del vano scala, 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 apribile di superficie non inferiore a ¼ della superficie complessiva (di tutti i piani) del vano scala.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00. Eventuali forature dei parapetti dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro, nè devono poter essere scalabili.
6. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli ad uso comune deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 per gli edifici di nuova costruzione o demolizione-ricostruzione, e con un minimo di m 1,00 nelle restanti tipologie di intervento.

8. Nei casi di scale interne dell'unità residenziale può essere consentita una larghezza minima di m 1,00 per gli edifici di nuova costruzione o demolizione-ricostruzione, e di minimo di m 0,90 nelle restanti tipologie di intervento.
9. Nel caso di interventi sulle scale interne delle unità residenziali di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le larghezze minime sopra descritte e non sia possibile adeguare le larghezze agli standard di cui al comma 8, sono consentite larghezze fino ad un minimo di ml.0,80. Con i medesimi criteri, sono consentite larghezze delle scale interne di tutte le abitazioni esistenti fino ad un minimo di ml. 0,80, qualora siano poste a collegamento di soli spazi di servizio ai sensi dell'art.38, punto a), comma 3, lett. c).
10. Le scale aventi larghezza netta inferiore a cm 100 non possono essere considerate adattabili mediante installazione di servoscala del tipo con piattaforma per sedia a ruote e quindi vanno abbinate ad ascensore o a piattaforma elevatrice. In caso di adattabilità, ancorché in assenza del rifacimento con allargamento della scala, dovrà essere dimostrata, in sede di progetto, la predisposizione strutturale di un idoneo foro nei solai per loro installazione, garantendo un'idonea altezza di extracorsa, ovvero la possibilità di una sua predisposizione all'esterno nel rispetto delle norme edilizie.
11. In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, entro e fuori terra, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
12. Ad esclusione delle zone sottoposte a vincolo ambientale – paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, nelle restanti zone sono ammesse le scale esterne fino all'altezza massima di m. 3,00 dal piano di campagna immediatamente prospiciente la partenza della rampa, facendo comunque salve le scale di sicurezza ove richieste dalle normative vigenti.

#### **g. III.I.1.7 Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei, posti entro terra per oltre il 50% del volume del singolo locale, non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente comma a.3, lett. b) e c), In ogni caso deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria e l'aerazione forzata nel rispetto della normativa vigente. In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night club) purchè venga realizzato idoneo impianto di aerazione e climatizzazione.
2. In presenza di produzione di acque reflue, qualora il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.
3. Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative alla ventilazione e all'isolamento dall'umidità.
4. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi nella misura minima di 1/20 della superficie calpestabile (ad esempio mediante bocche di lupo o finestre in piano orizzontale a livello del suolo), di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo, ove necessario, alla formazione di opportune intercapedini. È comunque fatta salva la possibilità di illuminazione artificiale ed aerazione forzata tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora.
5. I fori summenzionati, posti su piano di calpestio privato, e tantopiù negli spazi pubblici, devono essere dotati di grigliati a maglia fitta staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo;
6. Al fine di evitare la penetrazione delle acque meteoriche all'interno dei locali interrati o seminterrati, dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche idonee ad impedire i dilavamenti, quali, a titolo esemplificativo, l'installazione di griglie adeguatamente dimensionate, la realizzazione di soglie sopraelevate, ecc...
7. Fermo restando il rispetto delle norme in materia di permeabilità delle aree di pertinenza di cui al successivo art. 57, i locali interrati senza sovrastante costruzione, ricadenti nelle zone agricole, a verde

privato ed a parco urbano, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,50.

#### **h. III.I.1.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Per la disciplina specifica si rimanda alla normativa vigente.
2. Per quanto non disciplinato, detti interventi sono classificati come ristrutturazioni e possono avvenire in deroga agli indici specifici di zona territoriale; comportano la corresponsione del contributo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della Legge 28.01.1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo le tariffe approvate e vigenti per le nuove costruzioni.
3. È comunque necessario il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione soggetto alla ristrutturazione; qualora fosse impossibile reperire detti spazi a parcheggio, è possibile la loro monetizzazione nella misura stabilita con provvedimento di Giunta Comunale.

#### **i. III.I.1.9 Sottotetti e Mansarde ai sensi dell'ART.3 del R.E.**

1. Le mansarde, se adibite ad abitazione, devono soddisfare le caratteristiche stabilite ai precedenti paragrafi ed essere opportunamente isolate termicamente; comunque, anche se non adibite ad abitazione, devono essere direttamente arieggiate.
2. L'altezza dei locali ricavabili nelle mansarde è quella stabilita dal precedente art. 38, comma b. La restante superficie di altezza inferiore ai 2.00 ml. va resa inaccessibile, e di conseguenza non conteggiata nel calcolo della superficie utile e del volume.
3. Ove ammesso dalle norme di P.I., è prevista la possibilità di realizzare locali a sottotetto esclusi dal computo della superficie utile, come meglio definiti dal successivo comma 4 e dall'ART.3, voce 4, del presente R.E.; tuttavia non viene ammessa la coesistenza di questi con locali computabili ai fini della superficie utile di cui all'ART.3, voce 3 e 5 del presente R.E. posti sul medesimo piano o comunque il collegamento diretto tra gli stessi, fatta salva la possibilità di inserire botole di dimensioni massime pari a 1,00 mq.
4. I sottotetti esclusi dal computo della superficie utile, come meglio definiti dall'ART.3 del presente R.E., devono avere le seguenti caratteristiche:
  - la parte di vano avente una altezza minima superiore a ml. 2,00 abbia una superficie adeguata alla destinazione d'uso;
  - l'unità abitativa disponga nel piano sottostante di sufficienti vani per essere abitabile secondo quanto previsto dal presente articolo;
  - ai fini del rapporto aero-illuminante la finestratura complessiva deve essere almeno 1/16 della superficie del pavimento.
  - tali locali sono soggetti a contributo di costruzione ai sensi della L. 10/1977 per la parte resa utilizzabile e sono da computarsi per la verifica dello standard a parcheggio previsto dalla L. 122/89; nel caso non fosse possibile il reperimento di tali spazi è consentita la loro monetizzazione nella misura stabilita annualmente dalla Giunta Comunale.

#### **j. III.I.1.10 Soppalchi**

1. Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi e magazzini, i soppalchi sono ammessi solamente quando sono verificate le seguenti condizioni:
  - a) il locale su cui prospetta il soppalco abbia un'altezza minima di 5,00 ml.;
  - b) la proiezione orizzontale del soppalco non superi il 40% della superficie del locale su cui insiste;
  - c) l'altezza minima del soppalco e dello spazio ad esso sottostante non sia inferiore a 2,40 ml

2. La realizzazione di soppalchi è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione e, ove dovuto, alla dimostrazione degli spazi a parcheggio, ammettendo il ricorso alla monetizzazione qualora gli spazi necessari risultassero non reperibili.

#### **k. III.I.1.11 Costruzioni Accessorie**

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
2. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
3. Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali auto rimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità, di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso, con i limiti delle Norme di Attuazione del P.I.
4. È ammessa la realizzazione a confine di autorimesse qualora vengano realizzate singolarmente e contemporaneamente in aderenza sul confine di almeno due proprietà contigue.
5. È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo destinati esclusivamente a vani accessori anche su diverso sedime del fabbricato principale, fatta salva disciplina più restrittiva prevista nelle N.T.O.

### **ART.39. : REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO**

#### **a. III.I.2.1 Linee generali**

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione, e ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), ed i progetti di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA), Capitolo 1.4 Progettazione attuativa in ambito residenziale – Linee Guida integra le presenti disposizioni.
4. Relativamente agli interventi di cui al precedente comma 2, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato, che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico-economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

### **b. III.I.2.2 Efficienza energetica della struttura edilizia**

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
  - ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - 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:
  - definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - 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;
  - procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
  - utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del DM 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di cui al precedente par. a) comma 2 qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dal precedente ART.38 paragrafi c) e d) previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 5, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

### **c. III.I.2.3 Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici**

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi la ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), ed i progetti di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i., 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 cui al precedente comma 1 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 di cui all'ART.38, par. a), comma 3, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo ove ammesso le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.
5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
  - utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
  - 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;
  - limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
  - 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);
  - 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:
  - 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;
  - 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-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

#### **d. III.I.2.4 Impianti di riscaldamento**

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:
  - nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i., è raccomandata ed incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;

- la progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal DM 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i. e dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. e dalle successive normative che potranno essere emanate in materia.

#### **e. III.I.2.5 Fonti energetiche rinnovabili**

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aereotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. È fatto obbligo nei nuovi edifici o negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i., come disciplinato dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e s.m.i..

#### **f. III.I.2.8 Contenimento dei consumi idrici**

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, 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. Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i., per favorire il contenimento 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.
3. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i., con una superficie esterna libera superiore a 500 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.
5. 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 e devono essere dotate di:
  - sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
  - sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale);
  - adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
6. 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.

### **g. III.I.2.9 Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi ai fini residenziali di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione), e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i., e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
  - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
  - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2. Negli interventi menzionati al comma 1 per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
  - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
  - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
  - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi menzionati al comma 1 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 menzionati al comma 1 -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 Legge regionale 7 agosto 2009, n.17 e s.m.i. e comunque le norme in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso.

### **h. III.I.2.10 Requisiti acustici passivi**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 42/17 e s.m.i.
2. Si richiama il *Regolamento per la disciplina delle attività rumorose* ed il Piano di Zonizzazione acustica vigenti.

## **ART.40. : REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Per le disposizioni atte a favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si rimanda all'ART.38, par. b, c, d del presente R.E.
2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

**ART.41. : INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMIDI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

1. Ferma restando l'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per gli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio degli immobili che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, il Comune può deliberare una riduzione degli oneri di urbanizzazione o altre forme di premialità.

**ART.42. : PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Atteso il livello di riferimento del gas radon esposto nel rapporto ambientale, gli insediamenti residenziali dovranno prevedere idonee azioni finalizzate ad una significativa riduzione dei valori dell'agente inquinante secondo le indicazioni contenute nel DGRV 79/2002 e degli allegati alla stessa e s.m.i.

**ART.43. : SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

1. Gli edifici residenziali, esclusi gli annessi, devono essere forniti dei seguenti servizi fondamentali:
  - distribuzione dell'acqua potabile;
  - distribuzione dell'energia elettrica;
  - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
  - allacciamento e scarico delle acque usate e dei liquami;
  - ascensore per gli edifici con parti comuni su più di tre piani;
  - scale di accesso per edifici con più di due piani;
  - illuminazione artificiale per gli spazi condominiali interni ed esterni.
2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, nonché le lavanderie 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 disimpegno oppure essere muniti di antibagno per non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone, fatto salvo quanto previsto dal precedente ART.38, par. d), comma 1).
3. Si rinvia ai precedenti articoli in ordine alla Illuminazione e ventilazione dei locali.
4. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

**ART.44. : DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI(C.D. “LINEE VITA”)**

1. Nelle more dell’emanazione dell’atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall’art. 79 bis della L.R. 61/85 e s.m.i. “Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza”.

**ART.45. : PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L’ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

1. L’Amministrazione comunale, nell’esercitare le proprie competenze in applicazione dell’art. 6 della LR 38/2019, si prefigge i seguenti obiettivi:
  - garantire che la diffusione del gioco lecito sul proprio territorio e nei locali ove si svolge, avvenga riducendo i rischi connessi alla moltiplicazione delle offerte, delle occasioni e dei centri di intrattenimento, in funzione della prevenzione del gioco d'azzardo patologico;
  - contenere i costi sociali ed economici, oltre che umani e morali, derivanti dall'abuso del gioco d'azzardo, con particolare riferimento alla necessità di arginare i rischi derivanti dal fenomeno della sindrome da gioco patologico e dall'effetto che questi potrebbero avere nel risparmio familiare, nella continuità affettiva e nella serenità domestica;
  - tutelare la salute pubblica ed il benessere socio-economico dei cittadini ed in particolare delle fasce più deboli della popolazione maggiormente esposte alle lusinghe, suggestioni ed illusioni del gioco d’azzardo;
  - arginare forme di dequalificazione territoriale e di infiltrazione criminale nell’economia cittadina, quale ad esempio il prestito ad usura per debiti contratti al gioco, facendo in modo che la diffusione dei locali nei quali si pratica il gioco lecito garantisca i limiti di sostenibilità con l’ambiente circostante, con particolare riguardo alla sicurezza, al decoro urbano, alla viabilità e all’inquinamento acustico;
  - porre in essere iniziative di informazione e di educazione per favorire un accesso responsabile al gioco senza derive verso fenomeni di dipendenza.
2. Le limitazioni e gli obblighi del presente articolo sono disposti a garanzia dell'intera popolazione ed in particolare dei soggetti affetti da gioco d'azzardo patologico (GAP), dei loro familiari e delle fasce più deboli e maggiormente esposte a rischi di GAP.
3. In linea con quanto stabilito dalla L.R.38/2019, tenendo altresì conto dell’impatto sul contesto, sulla sicurezza e sul decoro urbano, nonché dei problemi connessi alla viabilità, all’inquinamento e alla quiete pubblica, è vietata l’apertura di qualsiasi nuova sala giochi con apparecchi con vincita di denaro e di qualsiasi sala di raccolta scommesse e la collocazione di qualsiasi ulteriore apparecchio per il gioco d'azzardo lecito e di qualsiasi ulteriore sistema di Video Lottery Terminal, in locali che si trovino a una distanza minore di 500 (cinquecento) metri dai “luoghi sensibili” di cui al comma 2, art. 7 della LR 38/2019.
4. Le vetrine dei locali in cui sono installati apparecchi per il gioco di cui all'articolo 110, comma 6, del R.D. 773/1931 non devono essere oscurate con pellicole, tende, manifesti o altro oggetto utile a limitare la visibilità dall'esterno.
5. Il calcolo della distanza è effettuato secondo il criterio della misura più breve, considerata in linea d’aria, tra l’accesso principale dell’esercizio e il luogo considerato.
6. L’orario di apertura delle sale giochi o sale VLT, del funzionamento degli apparecchi automatici da gioco, nonché la raccolta di scommesse e la pratica di giochi leciti con vincita in denaro, di ogni genere, sarà liberamente deciso dall’esercente entro i limiti di orario stabiliti dal Sindaco con apposita ordinanza, la quale potrà anche prevedere diversificazione degli orari in base alla tipologia dell’esercizio nonché alla sua localizzazione, comunque ricompreso nella seguente fascia oraria: dalle ore 08.00 alle ore 22.00 di tutti i giorni compresi i festivi. Al di fuori di tale fascia oraria, gli apparecchi da gioco dovranno essere

spenti e disattivati e non sarà possibile accettare scommesse di nessun genere né praticare giochi leciti con vincita in denaro di ogni genere.

7. Per le attività poste a distanza minore di 500 metri dai “luoghi sensibili” indicati al comma 3, nel caso di subentro valgono i medesimi limiti del soggetto cedente.
8. Le nuove sale da gioco possono essere realizzate soltanto nelle zone indicate come “D” nel Piano degli Interventi nel rispetto delle distanze di cui al precedente comma 3.
9. Dovranno essere dotate di parcheggi vincolati ad uso pubblico nella misura minima di 2 mq di sola area di sosta, con esclusione delle aree di manovra, per mq di superficie utile, con un minimo di 100 mq. Non è prevista la monetizzazione.

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

### **ART.46. : STRADE**

1. Si fa riferimento agli artt. 8, 9, 10, 11 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

### **ART.47. : PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

1. Si fa riferimento all’art. 9 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

### **ART.48. : PISTE CICLABILI**

1. Si fa riferimento agli artt. 8, 15 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

### **ART.49. : AREE PER PARCHEGGIO**

1. Si fa riferimento agli artt. 9, 16 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

### **ART.50. : PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. Si fa riferimento agli artt. 9, 18 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

### **ART.51. : PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Si fa riferimento agli artt. 9, 13, 14 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

### **ART.52. : PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

1. Si fa riferimento all’ art. 17 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

**ART.53. : CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. Si rimanda alla normativa vigente in materia di occupazione suolo pubblico e commercio, facendo salvi gli adempimenti edilizi previsti dalle N.T.O. del P.I.
2. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada e comunque non inferiore a 15,00 m.
3. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

**ART.54. : SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
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:
  - 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;
  - quadri per affissioni e simili.
4. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
5. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
6. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

**ART.55. : RECINZIONI**

1. Entro i limiti delle zone residenziali, ad eccezione degli elementi lineari significativi indicati nelle tavole di PI, le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, etc. e non devono superare l'altezza massima fronte strada di ml. 1,50, di cui massimo 50 cm in parte cieca; detti parametri dovranno essere misurati a partire dalla quota media tra marciapiede o piano stradale prospettante la proprietà privata e piano di campagna originario rilevato a ridosso del confine privato.

2. Entro i limiti delle zone residenziali, ad eccezione degli elementi lineari significativi indicati nelle tavole di PI, per i confini interni tra aree private è consentita l'altezza massima di 1,80 ml. dal piano campagna con le seguenti condizioni:
  - nel caso di proprietà confinanti a quote di campagna diverse la parte cieca della recinzione comprensiva di eventuali opere di sostegno anche preesistenti non deve superare l'altezza di 3,00 ml.;
  - nel caso in cui la parte cieca della recinzione non sia in continuità con eventuali opere di contenimento o sostegno anche preesistenti, la recinzione dovrà essere arretrata di almeno 2,20 ml. dalle citate opere;
3. Il Responsabile dell'Area Tecnica può vietare l'uso delle recinzioni di ogni genere e tipologia, disporre la modifica nei casi in cui le stesse siano di ostacolo alla sicurezza della viabilità pubblica ed inoltre, laddove sia richiesto da particolari situazioni edilizie, quali la presenza di case a schiera, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
4. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti artigianali - industriali o ad esse assimilate, valgono le norme di cui ai commi precedenti; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3,00 per motivi di sicurezza, fermo restando il massimo di 50 cm di parte cieca. Unicamente per le attività esistenti alla data di approvazione del presente R.E. è altresì consentito il posizionamento di pannelli fonoassorbenti tra aree private qualora sia dimostrata tramite perizia acustica redatta da tecnico abilitato la necessità di contenere le emissioni nel rispetto del piano di zonizzazione acustica del Comune di Creazzo e comunque delle norme vigenti in materia; dette barriere non rientrano nel novero delle c.d. "costruzioni", non sono soggette al limite di altezza massima di 3 metri, ma dovranno essere rimosse a chiusura dell'attività per la quale si rendevano necessarie.
5. Tutte le recinzioni possono prevedere la realizzazione di coperture limitatamente agli accessi pedonali purchè questi non siano di impedimento alla visibilità della circolazione stradale e vengano interamente realizzati in proprietà privata. Le recinzioni non devono impedire o comunque limitare la visibilità per la circolazione stradale.
6. Restano salve le norme di cui agli artt. 9 e 42 delle NTO del PI, per quanto riguarda gli elementi lineari significativi, le zone agricole e quelle ad essa assimilate, coincidenti con le zone a verde privato ed F "Parco Urbano".

#### **ART.56. : NUMERI CIVICI**

1. Il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.
2. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
3. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

**CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE****ART.57. : AREE VERDI**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità come elemento qualificante del contesto urbano e di fondamentale interesse ambientale. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Sono fatte salve le indicazioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) Art. 9.
5. In tutti gli interventi edilizi che coinvolgono anche le aree pertinenziali di edifici residenziali o che comunque hanno ad oggetto le stesse, sono ammesse le pavimentazioni nella misura massimamente pari al 50% della superficie scoperta del lotto; la parte rimanente dovrà essere sistemata a verde possibilmente arborato. Nelle zone a destinazione agricola o ad essa assimilabili (zone a verde privato, parco urbano, ecc...), la superficie pavimentata massima non deve comunque essere superiore a 500 mq per complesso edilizio.
6. Sono ammesse deroghe alle disposizioni di cui al precedente comma 5 per le zone territoriali omogenee A e per le case di corte, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare spazi a verde.
7. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.
8. Resta vietata la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2.000 mq, fatte salve le superfici soggette a potenziale dilavamento di sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, come meglio definite dall'art. 39 Piano di Tutela delle Acque approvate con Delibera di Consiglio Regionale n. 107 del 05/11/2009, le opere di pubblico interesse, quali strade e marciapiedi, nonché altre superfici qualora sussistano giustificati motivi o non siano possibili soluzioni alternative.
9. La superficie oggetto di trasformazione che eccede i 2.000 mq deve essere realizzata in modo tale da consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo, e sono comunque soggette alla preventiva "valutazione di compatibilità idraulica" rilasciata dal competente ufficio del Genio Civile.

**ART.58. : 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.
2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.
4. Sono fatte salve le norme specifiche contenute nelle NTO del PI vigente con riferimento agli immobili vincolati e ai Contesti figurativi.

**ART.59. : ORTI URBANI**

5. La concessione e l'utilizzo degli orti urbani sono regolati in modo specifico dal *Regolamento comunale per la concessione e l'utilizzo degli orti urbani* approvato con DCC 58/2017.

**ART.60. : PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti di programmazione urbanistica.

**ART.61. : SENTIERI**

1. Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.
2. Le indicazioni e le prescrizioni sugli interventi ammessi sono contenute nell'art. 8 delle NTO del PI.

**ART.62. : TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Con riferimento alle azioni di tutela idraulica del sottosuolo, nonché alle prescrizioni in merito allo scarico delle acque provenienti da insediamenti civili e produttivi, si rinvia al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) (art. 1.3 Spazi aperti e attrezzature comuni punto 1.3.d) dello strumento urbanistico vigente.

**CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE****ART.63. : APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. Il Servizio Idrico Integrato è affidato ad un gestore appositamente individuato, le modalità di gestione sono disciplinate dallo specifico Regolamento.

**ART.64. : DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

1. Le acque reflue devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione nel rispetto della normativa vigente.
2. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque reflue, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.
3. Sulle reti esistenti i gestori dovranno effettuare periodici interventi atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna. Non sono ammessi pertanto acque di scarico colorate, maleodoranti, acide, alcaline, schiumose, oleose, torbide, etc.
4. L'Amministrazione può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti e indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi di provvedere ai sensi di legge.
5. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
  - acque meteoriche;
  - acque reflue domestiche;

- acque industriali.
- 6. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale.
- 7. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
- 8. Nelle zone non servite da fognatura comunale, previo trattamento depurativo quali ad esempio subirrigazione, fitodepurazione, o altro sistema di comprovata efficacia, è ammessa la dispersione sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nei casi e nei limiti imposti dalla legislazione vigente. La scelta ed il corretto dimensionamento dell'impianto di smaltimento autonomo dovranno basarsi sui risultati di un'indagine geologica ed idrogeologica corredata da adeguate indagini geognostiche in sito, finalizzate alla caratterizzazione stratigrafica ed idrogeologica dei terreni. Il dimensionamento dell'impianto dovrà essere calcolato considerando un consumo di acqua pari a 250 l/giorno per abitante. Non sono ammesse vasche a tenuta.
- 9. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti privati di depurazione e trattamento degli scarichi.
- 10. Gli allacciamenti dei privati alle reti di fognatura pubblica (del tipo misto o del tipo separato per acque reflue e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle vigenti norme in materia e di quanto prescritto nel presente R.E.C. e dall'Ente gestore.
- 11. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati dalla normativa vigente.

#### **ART.65. : RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. Il servizio di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti è stato affidato a gestore esterno.
2. Il regolamento comunale per l'applicazione della tariffa corrispettiva al servizio rifiuti è stato approvato con DCC9/2018.

#### **ART.66. : DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Si rinvia alle indicazioni della Azienda fornitrice di energia elettrica nel territorio comunale.

#### **ART.67. : DISTRIBUZIONE DEL GAS**

1. Si rinvia alle indicazioni della Azienda fornitrice di gas nel territorio comunale.

#### **ART.68. : RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista:
  - per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso;
  - relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei

veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

#### **ART.69. : PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

#### **ART.70. : TELECOMUNICAZIONI**

1. Con riferimento agli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, stazioni e antenne radio base per reti di telefonia mobile e agli impianti per teleradiocomunicazioni, si rinvia al Regolamento per l'installazione di Impianti di Telecomunicazione, approvato con Del. C.C. n. 33 del 12/04/2016.

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

#### **ART.71. : 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. Similmente, gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; a tale riguardo il Responsabile dell'Area Tecnica, ove dovuto, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., in quanto compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, il taglio di siepi, rami protesi e simili che si protendono sulla proprietà pubblica, ecc. Il Responsabile dell'Area Tecnica, ha altresì la facoltà di imporre la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità, come previsto dal Regolamento di Polizia Urbana. Può altresì imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
3. 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.
4. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
5. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
6. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti 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 pubblica delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.

7. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
8. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

#### **ART.72. : FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

1. Si rinvia al PI che contiene una disciplina specifica per gli interventi in luoghi di pregio o comunque relativi a edifici ritenuti meritevoli di valorizzazione.

#### **ART.73. : ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m. 3,50 in presenza di marciapiede e a m. 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni aggetto sull'area stradale ad altezza inferiore a ml. 4,50.
2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.
4. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
5. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m. 2,20.
6. Sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
7. In casi particolari e documentati, possono essere consentite eccezioni ai predetti commi, a condizione che sul filo marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.

#### **ART.74. : ALLINEAMENTI**

1. Si rinvia alle norme in materia di distanze di cui all'art. 3 del presente R.E. ed al PI che contiene una disciplina specifica per gli interventi in luoghi di pregio o comunque relativi a edifici ritenuti meritevoli di valorizzazione.

#### **ART.75. : PIANO DEL COLORE**

1. Si fa riferimento all' art. 5 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) e all' Art.42 delle NTO del PI per quanto riguarda le zone agricole e gli edifici compresi nelle schede urbanistiche e nel Centro Storico.

**ART.76. : COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; la pendenza massima dovrà essere inferiore al 45%, salvo quanto previsto per le zone agricole e gli edifici schedati dalle N.T.O. allegate al P.I.
2. Per quanto non precisato, si fa riferimento all' art. 5 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) e all'Art.42 delle NTO del PI per quanto riguarda le zone agricole e gli edifici compresi nelle schede urbanistiche e nel centro storico
3. In considerazione dei pericoli di infortunio nelle opere di manutenzione delle coperture, devono essere installate nelle nuove costruzioni e negli interventi straordinari di manutenzione apposite strutture atte a garantire l'esecuzione in sicurezza delle lavorazioni in quota, in ottemperanza alla normativa vigente.

**ART.77. : ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009 e s.m.i.
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, fatti salvi i dispositivi per messaggi e servizi di pubblica utilità e più in generale insegne di esercizio.
5. Si richiama quanto prescritto all'Art. 38 delle NT del PAT.

**ART.78. : GRIGLIE ED INTERCAPEDINI**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
9. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

#### **ART.79. : ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. L'installazione di antenne radio-televisiva/parabolica in tutti gli edifici composti da più unità immobiliari deve essere del tipo centralizzato. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. Antenne e parabole devono preferibilmente essere installate 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. Salvo situazioni di oggettiva e dimostrata impossibilità, 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. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e/o spazi pubblici o aperti all'uso pubblico.
6. Per interventi su beni culturali disciplinati dalla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., si rinvia ad Autorizzazioni e prescrizioni della Soprintendenza che prevalgono su quanto definito nel presente Regolamento comunale.

#### **ART.80. : 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.81. : 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 ed inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.

2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 30 cm dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i., 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.82. : CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. Per “cartelloni pubblicitari” si intendono di seguito tutti i mezzi pubblicitari di cui alle definizioni dell’art. 47 del Reg. 495/1992. Detta pubblicità, eseguita con qualsiasi materiale e/o che necessita di installazione o di collocazione di appositi mezzi, è sempre subordinata alla preventiva autorizzazione ai sensi del C.d.S. dell’ente proprietario della strada, anche nel caso in cui la pubblicità medesima sia esente da imposta. All’interno del centro abitato la competenza è comunale, salvo preventivo nulla osta tecnico dell’ente proprietario se i cartelloni pubblicitari sono visibili da strade statali, regionali o provinciali. Negli edifici e/o aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 resta altresì salva l’acquisizione dell’autorizzazione ambientale, ove dovuto.
2. I cartelloni pubblicitari devono osservare le dimensioni massime previste dall’art. 48 del Reg. 495/1992. Su tutte le strade poste all’interno del centro abitato valgono le seguenti prescrizioni aggiuntive:
  - i cartelloni pubblicitari tipo “totem” dovranno avere altezza massima, misurata dal piano di campagna rilevabile ante-intervento, pari a ml. 3,00; sono ammesse altezze superiori qualora le strutture rispettino le distanze di cui all’art. 3, voci 9, 10, 11, 12 del presente R.E.;
  - i cartelli pubblicitari e gli altri mezzi pubblicitari ex art. 47, comma 9, Reg. 495/1992, posti parallelamente al senso di marcia dei veicoli, ma non collocati in aderenza a fabbricati, devono rispettare la distanza minima di cui all’art. 2, voce 30, del presente R.E. pari a m. 6,00 da altri cartelli simili;
  - i cartelli pubblicitari definiti come “striscioni” ex art. 51, comma 10, Reg. 495/1992, sono ammessi limitatamente al periodo di svolgimento dell’iniziativa cui si riferiscono, fino alla dimensione massima di 15 mq;
  - i cartelli pubblicitari ed i mezzi pubblicitari a messaggio variabile ex art. 51, comma 11, Reg. 495/1992, sono ammessi con un periodo di variabilità non inferiore ad 1 minuto;
  - sono escluse dal rispetto di limiti dimensionali le vetrofanie, le casistiche di cui ai successivi commi 5, lett. f, i, j, k, e 6;
3. Fermo restando quanto stabilito al precedente comma 2, la normativa a cui fare riferimento per quanto riguarda l’ubicazione dei cartelloni pubblicitari è la seguente:

<b>Tipologia:</b>	<b>Ubicazione:</b>	<b>Distanze minime:</b>
Insegne di esercizio – cartelli pubblicitari – altri mezzi pubblicitari ex art. 47, comma 9, Reg. 495/1992	Su strade di tipo B/C ove è imposto un limite di velocità < 50 Km/h *	Art. 51, comma 4, Reg. 495/1992.
	Su strade di tipo B/C ove è imposto un limite di velocità > 50 Km/h	Art. 51, comma 2, Reg. 495/1992.
	Su strade di tipo D all’interno del	Art. 51, comma 4, Reg.

	centro abitato *	495/1992.
	Su strade di tipo D/E/F fuori dal centro abitato	Art. 51, comma 2, Reg. 495/1992.
	Su strade di tipo E/F all'interno del centro abitato *	Regolamento Edilizio
Insegne di esercizio per stazioni di servizio e rifornimento carburanti	Vedi sopra	Come sopra, salvo previsioni di cui all'art. 51, comma 7, ed art. 52 del Reg. 495/1992.
Segni orizzontali reclamistici	Vedi sopra	Come sopra, salvo deroghe di cui all'art. 51, comma 9 ed alle condizioni dell'art. 54, comma 2, Reg. 495/1992
Striscioni	Vedi sopra	Come sopra, salvo deroghe di cui all'art. 51, comma 10 ed alle condizioni dell'art. 54, comma 2, Reg. 495/1992
Cartelli e mezzi pubblicitari a messaggio variabile	Vedi sopra	Come sopra, salvo specifiche di cui all'art. 51, comma 11, Reg. 495/1992.
Pre-insegne	Vedi sopra	Come sopra, salvo deroghe di cui all'art. 51, comma 13, Reg. 495/1992 e quanto previsto dal R.E., art. 82, comma 4.
Impianti pubblicitari costituiti da paline e pensiline di fermata autobus – Pubblicità su transenne parapedonali con superficie < 3 mq	Su tutte le strade fuori dal centro abitato	Art. 51, comma 4, Reg. 495/1992, e quanto previsto dal R.E., art. 82, comma 7, limitatamente alle distanze dal limite della carreggiata.
	Su tutte le strade all'interno del centro abitato	Regolamento Edilizio
Insegne di esercizio collocate PARALLELAMEN-TE al senso di marcia dei veicoli	Su tutte le strade fuori dal centro abitato	Art. 51, comma 5, Reg. 495/1992.
	Su tutte le strade all'interno del centro abitato *	
Cartelli pubblicitari ed altri mezzi pubblicitari ex art. 47, comma 9, Reg. 495/1992, collocati PARALLELAMEN-TE al senso di marcia dei veicoli	Su tutte le strade fuori dal centro abitato	Art. 51, comma 6, Reg. 495/1992.
	Su tutte le strade all'interno del centro abitato *	
(*) Per le distanze dal limite della carreggiata, queste sono fissate in minimo m 1,00 dal limite del confine di proprietà all'ingombro massimo del mezzo pubblicitario. Nel caso in cui, lateralmente alla sede stradale, già esistano a distanza inferiore di 1 m dal limite del confine di proprietà, costruzioni fisse, muri o simili, filari di alberi di altezza superiore a 3 m, è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con gli stessi. In tutti i casi, i cartelloni pubblicitari non devono essere di ostacolo alla visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento		

4. Su tutta la rete viaria comunale e comunque in ogni proprietà comunale è fatto divieto di installare mezzi pubblicitari di qualunque genere; fermo restando la preventiva autorizzazione dei competenti uffici, è

ammessa l'installazione di mezzi pubblicitari negli impianti fissi di proprietà della pubblica amministrazione e/o nelle zone urbane – posizioni eventualmente individuate e disciplinate con deliberazione di Giunta Comunale.

5. Non è necessaria l'autorizzazione ai sensi del C.d.S. per l'installazione dei seguenti mezzi pubblicitari:
- a) Pubblicità realizzata all'interno dei locali adibiti alla vendita di beni o alla prestazione di servizi nonché ai mezzi pubblicitari, ad eccezione delle insegne di esercizio, esposti nelle vetrine e sulle porte di ingresso dei locali medesimi purché siano attinenti all'attività in essi esercitata, non contengano il logo e/o la denominazione sociale, e non superino, per ciascuna vetrina o ingresso, la superficie di 1 mq. Detta superficie deve essere riferita alla minima figura piana geometrica in cui sono ricompresi i mezzi pubblicitari.
  - b) Avvisi al pubblico relativi all'attività svolta, non contenenti il logo e/o la denominazione sociale, esposti nelle vetrine o sulle porte di ingresso dei locali, che non superino, per ciascuna vetrina o ingresso, la superficie di 1 mq. Detta superficie deve essere riferita alla minima figura piana geometrica in cui sono ricompresi i suddetti avvisi.
  - c) Cartelli indicanti i prezzi dei prodotti venduti, l'indicazione degli orari di apertura, degli strumenti di pagamento e tutte le altre informazioni al pubblico imposte dalle normative vigenti purché non contengano alcun messaggio pubblicitario.
  - d) Cartelli, menù, listini – previsti dagli artt. 25 e 30 della Legge regionale n. 29/2007 -esposti in vetrina o a parete all'esterno dei locali, purché nelle pertinenze dei locali stessi, di superficie complessiva inferiore al mezzo metro quadro e a condizione che non riportino il logo e/o la denominazione sociale e non contengano alcun messaggio pubblicitario.
  - e) Avvisi al pubblico riguardanti la locazione o la compravendita degli immobili su cui sono affissi di superficie non superiore a 1 mq a condizione che non riportino il logo e/o la denominazione sociale e non contengano alcun messaggio pubblicitario.
  - f) La pubblicità comunque effettuata all'interno, sulle facciate esterne o sulle recinzioni dei locali di pubblico spettacolo qualora si riferisca alle rappresentazioni temporanee in programmazione.
  - g) La pubblicità, escluse le insegne, relativa ai giornali ed alle pubblicazioni periodiche, se esposta sulle sole facciate esterne delle edicole o nelle vetrine o sulle porte di ingresso dei negozi dove si effettua la vendita dei giornali e delle pubblicazioni suddette.
  - h) Targhe singole fino a 630 cmq e porta targhe fino alla dimensione complessiva di 0,50 mq.
  - i) Pubblicità all'interno di impianti sportivi qualora i manufatti non siano visibili dalla viabilità esterna, previo parere favorevole dell'ente proprietario degli impianti medesimi.
  - j) L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari negli impianti fissi di proprietà della pubblica amministrazione e/o nelle zone urbane – posizioni eventualmente individuate e disciplinate con deliberazione di Giunta Comunale.
  - k) La pubblicità con carattere temporaneo, della durata massima di affissione non superiore a 60 giorni (es: saldi; nuova apertura, ecc.), collocate in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli in aderenza a fabbricati a condizione che non riportino il logo e/o la denominazione sociale.
6. Fermo restando quanto indicato ai precedenti commi 1, 2, 3 in tutto il territorio comunale è consentito l'utilizzo, a fini pubblicitari, di parte o dell'intera superficie di ponteggio degli spazi privati provvisori mediante l'installazione di messaggi pubblicitari riprodotti su teli o su supporti rigidi posti a protezione dell'attività di cantiere, limitatamente alla durata dello stesso. Su strade di tipo E/F all'interno del centro abitato, non è richiesto il rispetto di distanze minime, restando salvi i divieti di cui all'art. 51, comma 3, del Reg. 495/1992.
7. Fermo restando quanto indicato ai precedenti commi 1, 2, 3, 4, in tutto il territorio comunale è consentito l'installazione di impianti pubblicitari su paline e pensiline di fermata autobus e su transenne parapetonali con superficie < 3 mq. Su tutte le strade poste all'interno del centro abitato, non è richiesto il rispetto di distanze minime, restando salvi i divieti di cui all'art. 51, comma 3, del Reg. 495/1992.

8. Entro i centri abitati, nelle strade di tipo E ed F, il posizionamento di cartelloni pubblicitari è autorizzato nel rispetto delle seguenti distanze minime:
  - a) 30 m prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
  - b) 15 m dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari, dai segnali di indicazione e dopo i segnali stradali di pericolo e di prescrizione, gli impianti semaforici e le intersezioni;
9. Restano salvi i divieti di cui all'art. 51, comma 3, del Reg. 495/1992, valevoli per l'intero territorio comunale, con le precisazioni – eccezioni di cui ai commi 5 e 6 del medesimo articolo.
10. Nei casi di mancato rinnovo dell'autorizzazione di cartelloni pubblicitari esistenti in quanto in contrasto con le presenti norme o per scadenza dei termini di validità, il soggetto titolare dell'autorizzazione o il concessionario è obbligato a rimuovere gli stessi entro 8 giorni dal provvedimento di diniego o comunque dalla scadenza naturale dell'autorizzazione rilasciata. In caso di inottemperanza si provvede d'Ufficio con spese a carico del soggetto titolare sopra richiamato, oltre all'applicazione delle sanzioni di legge.
11. Nei casi di violazioni sulla corretta realizzazione e sull'esatto posizionamento dei cartelloni pubblicitari rispetto a quanto autorizzato, o di cattiva conservazione - manutenzione dei manufatti, il personale incaricato contesterà l'inadempienza al soggetto titolare dell'autorizzazione o al concessionario ai sensi dell'art. 56 del Reg. 495/1992.
12. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, si rimanda al Reg. 495/1992 "Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del Nuovo Codice della Strada".

#### **ART.83. : MURI DI CINTA**

1. Si rimanda alla disciplina inerente le recinzioni, già esplicitata nel presente R.E. e nelle N.T.O.

#### **ART.84. : BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

1. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. e le Autorizzazioni e prescrizioni della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente Regolamento comunale.

#### **ART.85. : CIMITERI**

1. La regolamentazione dei servizi funebri trova trattazione nel *Regolamento comunale di polizia mortuaria*. Approvato con DCC 9/2012 e modificato con DCC 89/2014.

#### **ART.86. : PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

La regolamentazione trova trattazione nel *Regolamento di polizia urbana.*, approvato con DCC 34/2008, ultima modifica DCC 21/2018.

**CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI****ART.87. : SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento dei fabbricati non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".
4. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014).
5. Il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.
6. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/2004 e s.m.i., nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56 e s.m.i., sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
7. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

**ART.88. : SERRE BIOCLIMATICHE**

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

2. L'installazione delle serre solari o serre bioclimatiche non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione diretta degli spazi abitativi di cui all'ART.38, lett. a, comma 3, lett. c
3. Le serre solari o bioclimatiche sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art.3 dell'allegato A D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011 e fatte salve le distanze da confini e fabbricati.

### **ART.89. .: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico. Sugli edifici ricadenti all'interno delle Zone di interesse architettonico e ambientale (Zona "A") del vigente Piano degli interventi (P.I.), e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura. I serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
2. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
3. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 14/2009 debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009 e possono essere realizzate fino al limite massimo di 6 Kw per unità abitativa. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.

La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.

La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.

Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della Legge 6 dicembre 1991, n. 394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe).

Devono essere rispettate le Norme Tecniche Operative dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento con riferimento alle distanze da strade, fabbricati e confini e la disciplina inerente alla qualità esteriore del costruito.

### **ART.90. : COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Con riferimento alle Coperture, si rinvia all'ART.76.
2. Per gli aggetti di gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali si rimanda a quanto disposto per gli aggetti dall'ART.73 del presente Regolamento. Resta vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici.

3. 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.91. : STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. I cortili, come definiti dall'ART.3 del presente Regolamento, devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
4. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

#### **ART.92. : CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Si rimanda alle definizioni di cui all'ART.3 del presente Regolamento.

#### **ART.93. : INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE**

1. Per le caratteristiche di intercapedini e griglie di aerazione si rinvia al precedente ART.78 del presente Regolamento.

#### **ART.94. : RECINZIONI**

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

#### **ART.95. : MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

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

#### **ART.96. ART. III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

1. Le aree di pertinenza degli edifici devono sempre essere mantenute in modo decoroso, libere da rifiuti, da depositi di materiali e merci di qualunque natura, da vecchi manufatti e materiali ingombranti, fatti salvi i depositi temporanei riconducibili ad attività di cantiere o ad altri interventi di durata limitata. Per il dimensionamento minimo degli spazi a verde nell'ambito delle aree di pertinenza si rimanda a quanto previsto dall'art. 57 del presente Regolamento.
2. Nelle aree di pertinenza possono essere convenientemente posizionate opere di arredo pertinenziale, da collocarsi in modo armonico rispetto all'edificio e allo spazio circostante. Sono da considerarsi opere di arredo pertinenziale manufatti quali pompeiane, pergolati, gazebo, casette da giardino, ecc... oltre a quanto definito dalla tabella A allegata al D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 e s.m.i.:

3. Le opere di arredo pertinenziale devono essere collocate nel rispetto delle distanze minime di legge ed essere installate senza recare pregiudizio a terzi e/o confinanti; se installati in aree condominiali, previa relativa delibera condominiale.
4. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
5. La compatibilità urbanistica ed edilizia delle opere di arredo pertinenziale è definita dalle NTODEL PI.

#### **ART.97. : PISCINE**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta negli strumenti urbanistici comunali. Se totalmente interrato devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889).
2. Sono escluse da questo articolo le piscine esterne montabili e removibili, che possono essere mantenute per un massimo di 120 giorni per anno solare.

#### **ART.98. : ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

1. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa vigente in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle Norme tecniche dello strumento urbanistico vigente, del presente Regolamento e delle Linee guida approvate con provvedimenti del Comune.
2. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente Regolamento e le sopra richiamate Linee guida, l'ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi dell'art. 27 e segg. del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e dell'ART.99 del presente Regolamento.

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

### **ART.99. : ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia come definita dal DPR 380/2001 e s.m.i. all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

### **ART.100. : PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
4. Nei casi in cui gli interventi risultino sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, e siano soggetti al deposito di istanza di sanatoria, il pagamento dell'importo sanzionatorio deve essere obbligatoriamente corrisposto prima dell'efficacia del titolo; in caso contrario l'ufficio preposto provvede alla riscossione coattiva a mezzo di ruolo.

### **ART.101. : VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI**

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

### **ART.102. : VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Il Dirigente, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed

edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

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

#### **ART.103. ART. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI**

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

#### **ART.104. : SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Per la violazione alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente.
2. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la sanzione relativa al fatto non sia disciplinata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e s.m.i. In tutti i casi, il pagamento dell'importo sanzionatorio non comporta sanatoria edilizia, la quale, ove ammesso, si potrà formalizzare solo mediante pratica edilizia.
3. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
4. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## ***TITOLO V - NORME TRANSITORIE***

### **ART.105. : AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

### **ART.106. : ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

### **ART.107. : ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta l'integrale sostituzione del precedente Regolamento edilizio e l'abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.
2. Le disposizioni contenute in altri specifici regolamenti comunali e recepite integralmente all'interno del presente Regolamento, si intendono automaticamente decadute.