

<b>PARTE PRIMA</b> .....	<b>6</b>
<b>PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPO I Finalità e definizioni uniformi</b> .....	<b>6</b>
Articolo 1 Finalità e oggetto .....	6
Articolo 2 Definizioni uniformi.....	6
<b>CAPO II DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA</b> .....	<b>11</b>
Articolo 3 Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia .....	11
<b>PARTE SECONDA</b> .....	<b>12</b>
<b>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b> .....	<b>12</b>
Articolo 4 Definizioni tecniche di competenza comunale .....	12
<b>TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b> .....	<b>23</b>
<b>CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI</b> .....	<b>23</b>
Articolo 5 Sportello unico edilizia (SUE) .....	23
Articolo 6 Sportello unico attività produttive .....	23
Articolo 7 Coordinamento SUAP/SUE.....	23
Articolo 8 Procedimenti edilizi: disposizioni .....	24
Articolo 9 Composizione e funzionamento della Commissione locale per il paesaggio .....	24
<b>CAPO II ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</b> .....	<b>25</b>
Articolo 10 Annullamento d'ufficio in autotutela.....	25
Articolo 11 Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	25
Articolo 12 Certificato urbanistico (CU) o Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	25
Articolo 13 Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	25
Articolo 14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	26
Articolo 15 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	26
Articolo 16 Pareri preventivi.....	26
Articolo 17 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia .....	27
Articolo 18 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	27
Articolo 19 Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse....	28
Articolo 20 Concorsi di urbanistica e di architettura .....	28
<b>TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>29</b>
<b>CAPO I NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>29</b>
Articolo 21 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza etc. ....	29
Articolo 22 Comunicazioni di fine lavori .....	30
Articolo 23 Occupazione di suolo pubblico .....	30

Articolo 24	Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc. ....	31
<b>CAPO II NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>		<b>32</b>
Articolo 25	Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....	32
Articolo 26	Punti fissi di linea e di livello .....	32
Articolo 27	Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....	33
Articolo 28	Cartelli di cantiere .....	34
Articolo 29	Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	34
Articolo 30	Misure di cantiere e eventuali tolleranze .....	35
Articolo 31	Sicurezza e controllo nei cantieri e misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	35
Articolo 32	Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici .....	36
Articolo 33	Ripristino del suolo pubblico e degli impianti pubblici a fine lavori.....	36
<b>TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI .....</b>		<b>37</b>
<b>CAPO I Disciplina dell'oggetto edilizio.....</b>		<b>37</b>
Articolo 34	Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	37
Articolo 35	Sottotetti e mansarde .....	45
Articolo 36	Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climaalteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	46
Articolo 37	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale .....	51
Articolo 38	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
Articolo 39	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....	52
Articolo 40	Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	53
Articolo 41	Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") .....	53
Articolo 42	Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	53
<b>CAPO II DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....</b>		<b>54</b>
Articolo 43	Strade .....	54
Articolo 44	Portici pubblici o ad uso pubblico .....	55
Articolo 45	Piste ciclabili .....	56
Articolo 46	Aree per parcheggio.....	56
Articolo 47	Piazze e aree pedonalizzate .....	58
Articolo 48	Passaggi pedonali e marciapiedi .....	58
Articolo 49	Passi carrai e uscite per autorimesse .....	59

Articolo 50	Chioschi/dehor su suolo pubblico o privato.....	59
Articolo 51	Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per strutture posizionate su suolo pubblico e privato.....	65
Articolo 52	Recinzioni .....	66
Articolo 53	Numerazione civica .....	68
<b>CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>		<b>69</b>
Articolo 54	Aree Verdi .....	69
Articolo 55	Parchi urbani .....	69
Articolo 56	Orti urbani.....	69
Articolo 57	Parchi e percorsi in territorio rurale.....	69
Articolo 58	Tutela del suolo e del sottosuolo .....	70
<b>CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>		<b>71</b>
Articolo 59	Approvvigionamento idrico.....	71
Articolo 60	Depurazione e smaltimento delle acque .....	71
Articolo 61	Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....	71
Articolo 62	Distribuzione dell'energia elettrica .....	71
Articolo 63	Distribuzione del gas .....	72
Articolo 64	Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento ...	72
Articolo 65	Telecomunicazioni.....	72
<b>CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO... 73</b>		
Articolo 66	Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	73
Articolo 67	Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	73
Articolo 68	Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	74
Articolo 69	Allineamenti .....	75
Articolo 70	Piano del colore.....	76
Articolo 71	Coperture degli edifici.....	77
Articolo 72	Illuminazione pubblica e privata .....	78
Articolo 73	Griglie ed intercapedini.....	78
Articolo 74	Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici.....	79
Articolo 75	Serramenti esterni degli edifici .....	80
Articolo 76	Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe.....	81
Articolo 77	Cartelloni pubblicitari.....	82
Articolo 78	Muri di cinta e di sostegno.....	82
Articolo 79	Beni culturali ed edifici storici .....	82
Articolo 80	Cimiteri monumentali e storici.....	82
Articolo 81	Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	83
<b>CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>		<b>84</b>
Articolo 82	Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche.....	84
Articolo 83	Serre bioclimatiche o serre solari.....	85

Articolo 84	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici .....	85
Articolo 85	Coperture, canali di gronda e pluviali .....	86
Articolo 86	Strade, passaggi privati e cortili, rampe carraie .....	87
Articolo 87	Cavedio/chiostrina o pozzo di luce, patio e lastrico solare .....	89
Articolo 88	Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni .....	89
Articolo 89	Recinzioni .....	90
Articolo 90	Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	90
Articolo 91	Disposizioni relative alle aree di pertinenza .....	90
Articolo 92	Piscine .....	91
Articolo 93	Altre opere di corredo degli edifici .....	91
<b>TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>		<b>92</b>
Articolo 94	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio.....	92
Articolo 95	Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	92
Articolo 96	Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio.....	92
Articolo 97	Varianti comunicate a fine lavori .....	93
Articolo 98	Sospensione dei lavori .....	93
Articolo 99	Sanzioni per violazione delle norme regolamentari.....	93
<b>TITOLO V NORME TRANSITORIE.....</b>		<b>94</b>
Articolo 100	Aggiornamento del Regolamento Edilizio .....	94
Articolo 101	Entrata in vigore del regolamento Edilizio .....	94
Articolo 102	Abrogazione di precedenti norme .....	94



# PARTE PRIMA

## PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I Finalità e definizioni uniformi

#### Articolo 1 Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 e conformemente ai disposti dell'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, e dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, nonché della D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017.

#### Articolo 2 Definizioni uniformi

1. Le "Definizioni uniformi" come definite nell'allegato A) dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, sono riportate nell' Allegato A al presente Regolamento) e trovano applicazione con le precisazioni di seguito indicate.
2. Le seguenti 28 "Definizioni uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, esplicano la loro efficacia giuridica per le trasformazioni ed assetto del territorio disciplinate dagli strumenti urbanistici approvati successivamente al 22 maggio 2018:

1. Superficie territoriale (ST):

- si misura in metri quadrati (mq);
- per superficie reale si intende la superficie indicata dal P.I. rilevata topograficamente.

2. Superficie fondiaria (SF):

- si misura in metri quadrati (mq);
- per superficie reale si intende la superficie indicata dal P.I. rilevata topograficamente.

3. Indice di edificabilità territoriale (IT):

- l'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq);
- calcolo corretto ai fini urbanistici:  $IT = \frac{\text{Superficie edificabile (SE)} \times \text{Volume Edificabile (VE)}}{ST}$

4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

- l'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq);
- calcolo corretto ai fini urbanistici:  $IF = \frac{\text{Superficie edificabile (SE)} \times \text{Volume Edificabile (VE)}}{SF}$

•

5. Carico urbanistico (CU):

- il carico urbanistico si misura in metri quadrati (mq).

6. Dotazioni Territoriali (DT):

- le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (mq);
- sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria,

*secondaria ai sensi del succ. art. 4 ; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.*

**7. Sedime (Sed):**

- *il sedime si misura in metri quadrati (mq).*

**8. Superficie coperta (SC):**

- *il sedime si misura in metri quadrati (mq).*

**9. Superficie permeabile (SP):**

- *La superficie permeabile si misura in metri quadrati (mq).*

**10. Indice di permeabilità ( IPT/IPF):**

- *l'indice di permeabilità territoriale (IPT) e l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria:*

$$IPT = \frac{SP}{ST}$$

$$IPF = \frac{SP}{SF}$$

**11. Indice di copertura (IC):**

- *l'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria:*

$$IC (\%) = \frac{SC}{SF}$$

**12. Superficie totale (STot.):**

- *la superficie totale si misura in metri quadrati (mq).*

**13. Superficie lorda (SL):**

- *la superficie lorda si misura in metri quadrati (mq).*

**14. Superficie utile (SU):**

- *la superficie utile si misura in metri quadrati (mq).*

**15. Superficie accessoria (SA):**

- *la superficie accessoria si misura in metri quadrati (mq).*

**16. Superficie complessiva (SCom)**

- *la superficie complessiva si misura in metri quadrati (mq);*
- *la superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).*

**17. Superficie calpestabile (SCa):**

- *la superficie calpestabile si misura in metri quadrati (mq). Se non diversamente precisato, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.)*

**18. Sagoma (Sg)****19. Volume totale o volumetria complessiva (V):**

- *il volume si misura in metri cubi (mc).*

**20. Piano fuori terra****21. Piano seminterrato****22. Piano interrato****23. Sottotetto****24. Soppalco****25. Numero dei piani (NP):**

- *per il conteggio del numero dei piani si considera per ogni porzione di edificio;*
- *dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli interrati e quelli seminterrati il cui soffitto non emerga dal suolo per più di 0,5m, nonché gli eventuali soppalchi;*
- *dal computo del numero dei piani sono altresì esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture anche quando concorrono al computo della SA (superficie accessoria)*

**26. Altezza lorda (HL):**

- *l'altezza lorda si misura in metri (m).*

**27. Altezza del fronte (HF)**

- *l'altezza del fronte dell'edificio si misura in metri (m);*
- *all'estremità inferiore, il progetto definirà la quota di imposta dell'edificio in riferimento ai seguenti criteri:*

**a) intervento edilizio diretto:**

- *la quota di imposta corrisponde alla quota media del lotto qualora lotto e strada siano orizzontali alla medesima quota;*
- *qualora lotto e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, la quota di imposta è riferita alla quota media fra il punto più alto e quello più basso del lotto interessato dalla costruzione prima dell'esecuzione dei lavori;*
- *in presenza di particolari circostanze (consolidate modalità insediative, esigenze di sicurezza, salubrità, ecc.) il comune potrà riconoscere una quota di imposta finalizzata a limitare operazioni di modellazione del suolo (scavi e riporti) o a favorire il miglior inserimento morfologico del manufatto nel contesto insediativo o paesaggistico, corrispondente alla quota della superficie di calpestio del piano terra, fino a 0,50m superiore rispetto alla quota del lotto come prima determinata.*

**b) intervento edilizio subordinato a PUA:**

- *la "quota di imposta" è determinata dal PUA stesso tenendo conto dell'organizzazione complessiva e del contesto e in riferimento alla quota del marciapiede o della viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti o di progetto circostanti; quando dette infrastrutture si trovino a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota di riferimento corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento.*



**c) Estremità superiore**

- *All'estremità superiore, ai soli fini del parametro urbanistico (altezza) di zona, si considera la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; in presenza di tetti inclinati o curvi l'altezza si determina con la media ponderata.*

**28. Altezza dell'edificio (H):**

- *l'altezza dell'edificio si misura in metri (m).*

**29. Altezza utile (HU)**

- *l'altezza utile si misura in metri (m);*
- *l'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per la superficie utile (SU); il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.*
- *nel caso di soffitto con travatura in legno o in acciaio, l'altezza è da considerarsi sotto trave.*

**30. Distanze (D)**

- *la distanza si misura (in modo radiale) in metri (m);*

**31. Volume tecnico**

- *Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune ne può fissare altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti.*
- *Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc....*

**32. Edificio****33. Edificio Unifamiliare****34. Pertinenza**

- *le nuove pertinenze devono insistere in un'area di proprietà ricadente nella stessa ZTO dell'immobile del quale costituiscono pertinenza.*

**35. Balcone****36. Ballatoio****37. Loggia/Loggiato****38. Pensilina****39. Portico/Porticato****40. Terrazza**

**41. Tettoia**

**42. Veranda**

- *La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente.*
- *Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere.*

## **CAPO II     DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI GENERALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **Articolo 3     Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia**

1. La disciplina generale dell'attività edilizia operante sul territorio regionale è articolata secondo l'elenco riportato nell'Allegato B) all'Intesa (di seguito Allegato B al Regolamento "RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA).
2. La raccolta aggiornata delle disposizioni nazionali, è reperibile sul sito web della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
3. L'integrazione e/o modificazione della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia delle vigenti disposizioni regionali di cui all'allegato B, sarà effettuato dalla Regione che provvederà a pubblicarlo sul sito web istituzionale.
4. La raccolta delle disposizioni e/o regolamenti correlati alla materia edilizia di competenza comunale sono reperibili sul sito web del Comune di Eraclea.

#### **a. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

La definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, saranno reperibili e aggiornati sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie, utilizzando quale riferimento la Tabella riepilogativa di corrispondenza delle opere, interventi e titoli edilizi.

#### **b. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e la modalità di controllo degli stessi**

I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi e le modalità di controllo degli stessi e la trasmissione delle comunicazioni in materia edilizia saranno reperibili e aggiornati sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie ovvero essere pubblicati con le opportune informazioni al cittadino sul sito istituzionale dell'Ente.

#### **c. La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa**

La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione allegata alla stessa sarà reperibile e aggiornata sui siti informatici per la gestione telematica delle pratiche edilizie o scaricabile dal sito istituzionale dell'Ente.

In particolare si ricorda che la modulistica unificata, adeguata a quella nazionale di cui agli "Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, concernenti l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle pratiche edilizie", è stata approvata con Decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 97 del 30 Dicembre 2016 reperibile sul sito istituzionale della Regione Veneto.

## **PARTE SECONDA**

# **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **Articolo 4 Definizioni tecniche di competenza comunale**

Le seguenti definizioni integrano e completano le "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A) dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016 (di seguito Allegato A al Regolamento), le quali sono comunque prevalenti in caso di contrasto.

#### **1. Potenzialità edificatoria delle aree**

- Gli indici riportati nelle norme sono sempre indici massimi;
  - le nuove superfici o i nuovi volumi che saranno realizzati comportano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti dal P.I. (superficie di pertinenza urbanistica): pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi;
- la superficie fondiaria vincolata corrispondente agli edifici esistenti, coincide con la superficie fondiaria che esprime (o ha espresso in caso di frazionamenti successivi) il volume realizzato; eventuali atti di cessione di potenzialità edificatorie conservano la propria validità; la superficie vincolata (pertinenza urbanistica) potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici; salva diversa dimostrazione, si assume che l'area pertinenziale corrisponda a quella rappresentata nell'ultima pratica edilizia che ha legittimato la consistenza dell'immobile. Quando la presente normativa richiama il concetto di edificio esistente si intende, salva diversa specificazione della data, un edificio legittimamente esistente alla data di presentazione dell'istanza, caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e dalla copertura come previsto dalla LR 14/2019. Per gli edifici oggetto di condono edilizio, si fa riferimento alla documentazione allegata all'istanza di condono;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale potrà essere conservata una copia delle planimetrie catastali sulle quali dopo il rilascio di ciascun titolo abilitativo e/o autorizzazione sarà individuato a cura dell' U.T.C. il lotto o sua parte considerato di pertinenza e quindi vincolato; la trascrizione è obbligatoria per le zone agricole ai sensi della LR 11/04, art. 45 commi 4 e 6;
- la definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.
- Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario dei locali, in conformità ai requisiti di altezza prescritti dal Regolamento Edilizio, comportanti un aumento dell'altezza complessiva degli edifici, non sono considerati nella verifica della densità edilizia, purché non comportino un aumento della superficie edificabile (SE)

#### **2. Superficie edificabile (SE) e volume edificabile (VE)**

Quando la disciplina del Piano fa riferimento alla superficie o al volume edificabile, si intende la Superficie Utile (def. un. 14\_SU) o il corrispondente volume risultante dal

prodotto della SU per l'altezza lorda (def. un. 26\_HL) al netto dei manufatti che non concorrono a determinare il volume edificabile (Nve):

Superficie edificabile (SE) = Superficie Utile (def. un. 14\_SU) - Nve

Volume edificabile (VE) = [Superficie Utile (def. un. 14\_SU) X Altezza Lorda (def. un. 26\_HL)] - Nve

Non concorrono alla determinazione della superficie edificabile o del volume edificabile (Nve) i manufatti realizzabili in regime di edilizia libera elencati al successivo punto 3 e nei limiti lì precisati, nonché le superfici o il volume corrispondente alle seguenti superfici accessorie (def. un. 15\_SA) che rientrano nei limiti (sono computati come SE-VE la superficie o il volume eccedenti i limiti):

- i portici e le gallerie pedonali privati fino al 25% della SU dell'edificio principale; nessun limite se pubbliche o di uso pubblico;
- le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili;
- la superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di m 2,50 : terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi; oltre si computa come SU;
- le tettoie con profondità fino a m 2,50; oltre si computa come SU;
- la superficie dei piani interrati o seminterrati con destinazione accessoria, sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre m 0,50, misurati all'estradosso del solaio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; quando la copertura dell'ultimo piano è inclinata l'HL corrisponde all'altezza media della falda riferita alla porzione computata come SComp (superficie utile o superficie accessoria)
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati una sola volta in proiezione orizzontale, a terra compresi i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, e i pianerottoli di sbarco sul piano;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, comprensivi della superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione, fino ad un massimo di un garage o posto auto di 15mq per unità immobiliare; oltre si computa la differenza;
- 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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- Le vasche antincendio;

**3. Opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, (c.fr. DM 2 marzo 2018): caratteristiche e distanze**

<p>Tipo di opera di cui al glossario DM 2 marzo 2018 come integrato dalle precisazioni di emanazione comunale (l'assenza di numerazione ne attesta la definizione solo comunale).</p> <p>Le opere che rientrano nei seguenti limiti, non incidono sui parametri edificatori della zona: se eccedono i limiti si computa come precisato alla singola voce.</p> <p>Le opere che superano le dimensioni o non rispettano le caratteristiche sotto descritte, sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) o PdiC in relazione alla tipologia del manufatto.</p> <p>Qualora le opere, soggette ad attività edilizia libera, vengano realizzate in ambiti sottoposti a vincoli di legge, dovrà essere acquisito il relativo nulla osta, se necessario.</p>	<p>Distanza da strada (fatte salve disposizioni del Codice della Strada - D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.- e la sicurezza della circolazione).</p> <p>Non devono, in ogni caso, recare pregiudizio alla sicurezza e alla circolazione stradale.</p>	<p>Distanza dai confini, fatti salvi accordi tra da formalizzare mediante scrittura privata, registrata; è richiesta la trascrizione se la deroga si riferisce a confini ricadenti in zona agricola.</p> <p>Nel caso di recinzione cieca, potranno essere localizzate a confine purchè non superino l'altezza della recinzione.</p>	<p>Distanza da pareti finestrate di edifici di altra proprietà (<u>distanza non reciproca</u>) fatti salvi accordi tra confinanti da formalizzare mediante scrittura privata e a condizione non si determinino intercapedini dannose.</p>
<p>25. Punto di ricarica per veicoli elettrici</p> <p>Non incide sui parametri edificatori</p>	<p>Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>26. Pompa di calore aria-aria</p> <p>Non incide sui parametri edificatori</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>27. Deposito di gas di petrolio liquefatti (&lt;13mc)</p> <p>Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.</p>	<p>Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario</p>	<p>1,5m Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004</p>	<p>Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004</p>
<p>37. Serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio</p> <p>Non incide sui parametri edificatori</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m 10,0m se accessibile</p>
<p>41. Vasca di raccolta delle acque</p> <p>Non incide sui parametri edificatori</p>	<p>Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>-</p>
<p>42. Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico.</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>

<p>Le pensiline e le tettoie, anche staccate dal corpo di fabbrica principale e se a copertura di posti auto, finalizzate esclusivamente all'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici in conformità all'allegato A della DGRV n. 2508 del 4/08/09</p> <p>Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.</p>	visibilità e sicurezza della circolazione		
<p>43. Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura / fontana / muretto / scultura/ fioriera, panca) e assimilate</p> <p>Non incide sui parametri edificatori</p>	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m; 10m per i manufatti in muratura che prevedono la cottura dei cibi
<p>44. Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo; ai fini del presente regolamento si definisce gazebo un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni di pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela o canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza al colmo non superiore a 3,00 m;</li> <li>- superficie coperta non superiore a 25 mq (9,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare) per la residenza e non superiore alla superficie utile (SU-14) del pubblico esercizio di cui è pertinenza.</li> </ul> <p>Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio scoperto di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.</p> <p>Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.</p>	5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m 5,0m se a servizio di attività economica	5,0m in corrispondenza di parete laterale chiusa 10,0m se parete finestrata
<p>45. Gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione, con superficie coperta massima di mq 4,00 e , altezza utile massima di 2 m.</p> <p>Piscina gonfiabile con possibile piattaforma gradonata in legno appoggiata al terreno contenente gli impianti, facilmente rimovibile.</p> <p>Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.</p>	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
<p>46. Pergolato privo di qualsiasi copertura inteso come struttura leggera rimovibile con</p>	1,5 m fatte salve le condizioni di	1,5 m	5,0m

<p>funzione di tutore per piante rampicanti, costituita da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0 cm, che siano posti a distanza superiore a m 1,50: il pergolato deve essere realizzato con altezza minima di 2,20 m, tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta e superficie coperta massima di 25mq (15,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare); Pompeiana, di limitate dimensioni (max. 25mq o 15,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare e altezza massima di 3m misurata all'estradosso dell'elemento orizzontale) caratterizzata da struttura rimovibile costituita da pali e sostegni orizzontali realizzate in aderenza o discostate all'edificio principale, la cui eventuale copertura (teli retraibili, rampicanti, assi distanziate con divieto di coperture rigide tipo plexiglass e simili): deve consentire di fare filtrare l'aria e la luce, assolvendo a finalità non precarie di ombreggiamento e di protezione nel passaggio o nella sosta delle persone, in soluzione di continuità tra il fabbricato e lo spazio circostante e senza creare interruzione dimensionale dell'ambiente (porticato, tettoia e simili) in cui la struttura è installata. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.</p>	visibilità e sicurezza della circolazione		
<p>47. Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione. Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq 3 con altezza massima all'estradosso della copertura di m 1,5. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.</p>	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
<p>48. Ripostiglio per attrezzi, da intendersi come manufatto accessorio in legno di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo. Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq 6,0 per unità immobiliare, con altezza media all'intradosso della copertura fino a m 2,2 Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.</p>	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m	10,0m
<p>49. Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette.  Non incide sui parametri edificatori</p>	Sono fatte salve le condizioni di	-	-



	visibilità e sicurezza della circolazione		
50. Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, copertura leggera di arredo. Ai fini del presente regolamento, quando la struttura è idonea a sostenere tende retrattili si configura come pergotenda, mentre le tende sono intese come elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato proteggere finestre e altre vedute o alla copertura di terrazze; le tende esterne delle abitazioni e di altri edifici ad uso non commerciale, con grado di tutela, non devono mai sporgere oltre i 25cm dalla proiezione sul piano orizzontale del foro finestra o porta finestra. La pergotenda non può superare i 10mq in proiezione. I materiali utilizzati devono essere consoni al contesto ambientale nel quale vengono inseriti e risultare omogenei sull'intero fronte. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.	3,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
51. Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare. Non incide sui parametri edificatori	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m o a confine assimilabile a recinzione	5,0m
52. Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati. Non incide sui parametri edificatori	5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m	10,0m
<b>Opere contingenti temporanee</b> Non incidono sui parametri edificatori			
53. Gazebo (a servizio di pubblici esercizi o esercizi commerciali)	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
54. Stand fieristico	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
55. Servizi igienici mobili	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
56. Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili	Secondo disposizioni	5,0m	10,0m

	impartite dall'Ente proprietario		
57. Elementi espositivi vari	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	5,0m

Le dotazioni urbane che soddisfano le condizioni di sostenibilità del Piano sono precisate dalle NTO del PI.

#### 4. Definizione delle opere di urbanizzazione e Standard urbanistici

Ai sensi del D.Pr 380/01, art. 16 e della ulteriore normativa in materia, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono così definite:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
definizione	Standard primario (DM 1444/68)	note
strade, piste ciclabili e marciapiedi	no	i marciapiedi e le piste ciclabili adiacenti a parchi e senza soluzioni di continuità, possono essere considerati standard
spazi di sosta o di parcheggio	si	in aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dall'art. 18 della legge n. 765.
fognature	no	
rete idrica	no	
rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione	no	
spazi di verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport	si	effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade
infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative.	no	
i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal comune sulla base dei criteri definiti dalla regione.	no	

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
definizione	Standard secondario (DM 1444/68)	note
asili nido e scuole materne;	si	
scuole dell'obbligo	si	
strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/68, art.4 comma 5.
mercati di quartiere	si	limitatamente all'area riservata permanentemente al mercato
delegazioni comunali	si	
chiese ed altri edifici religiosi	si	
impianti sportivi di quartiere	si	

aree verdi di quartiere	si	effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade
centri sociali, delegazioni sindacali e di rappresentanza, attrezzature culturali e presidi sanitari, uffici postali e simili. Limitatamente alle zone produttive: sportelli bancari, centri di formazione professionale, piazzole ecologiche, uffici consortili, mense e palestre.	si	possono essere computate quelle attrezzature che, tramite convenzione con il Comune, assolvono un servizio equivalente (ed esempio quello di ristorazione)
attrezzature sanitarie comprendenti le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi.	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/68, art.4 comma 5.
ospedale, caserme ed altre attrezzature di rilevanza sovracomunale	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/68, art.4 comma 5.
parchi pubblici urbani e territoriali	no	computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/68, art.4 comma 5.

#### 5. Unità edilizia minima di intervento (Umi)

- È l'elemento edilizio minimo o l'area minima su cui sono ammessi o prescritti particolari interventi edilizi.

#### 6. Lotto edificabile

- spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale (il lotto edificabile può essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari), individuato esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica.

#### 7. Piano di campagna

- il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio-urbanistico.

#### 8. Distanza dalle strade

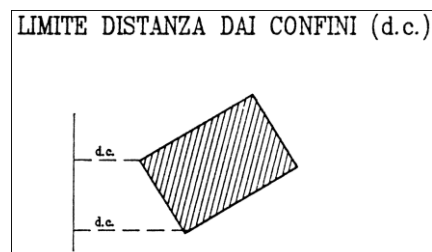
- Le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.
- Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, comprese le strutture di delimitazione non transitabili (marciapiedi, parapetti, arginelle e simili).; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

<b>TAB. 1 DISCIPLINA GENERALE</b>	<b>B extraurbane principali</b>	<b>C extraurbane secondarie</b>	<b>D urbane di scorrimento</b>	<b>E urbane di quartiere</b>	<b>F locali</b>
<b>Fuori dai centri abitati</b>					
Edifici	40 m	30 m	-	-	20,0m 10,0m per le strade vicinali
Recinzioni e muri di cinta	5,0 m	3,0 m	3,0 m	-	3,0m
<b>Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.I. e negli ambiti di edificazione diffusa perimetrati dal PI</b>					
Edifici	20 m (30 m per la SP 90)	10 m	-	10 m	PI_tab2 fatte salve diverse indicazioni di zona
Recinzioni e muri di cinta	-	-	-	P.I.	PI_tab2 fatte salve diverse indicazioni di zona
<b>Dentro i centri abitati</b>					
Edifici	-	-	20 m	10 m	PI_tab2 fatte salve diverse indicazioni di zona
Recinzioni e muri di cinta	-	-	2,0 m	P.I.	PI_tab2 o in allineamento salve diverse indicazioni di zona
<b>Indicazioni particolari</b>					
<p>Tali distanze si applicano anche esternamente alle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico che sono assimilate a strade locali; fatto salvo il rispetto del Codice della Strada, dentro i centri abitati nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione non sopravanzanti verso il fronte protetto.</p> <p>All'interno del centro abitato, qualora una strada non serva più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme sulle distanze.</p> <p>Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PRC ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono ammessi gli interventi di cui alla LR 11/04, art.41, comma 4ter.</p> <p>Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali volumi tecnici ed impianti tecnologici di modesta entità (cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.) debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml 1,50, o diversa indicazione dal Codice Civile, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previa autorizzazione rilasciata dall'ente proprietario per la conservazione della strada e per la sicurezza della circolazione. Analogamente le strutture di arredo urbano aventi pubblica utilità, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo delle aree verdi e di parchi gioco, possono essere localizzate in fascia di rispetto stradale previa autorizzazione rilasciata dall'ente proprietario per la conservazione della strada e per la sicurezza della circolazione.</p> <p>Sono fatte salve particolari distanze previste per particolari strutture (allevamenti, impianti tecnologici)</p>					

<p style="text-align: center;"><b>TAB. 2</b> <b>DISCIPLINA DI ZONA</b></p>	<p style="text-align: center;">E urbane di quartiere F <b>locali</b></p>
<p><i>Fatte salve specifiche norme dettate per le varie zone territoriali omogenee o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione riportate nelle tavole del P.I., per gli <b>edifici</b> all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. e nelle zone agricole comprese nel centro abitato o in un ambito di edificazione diffusa, devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale delle strade</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5,0m da strade di qualunque larghezza di larghezza inferiore a m 7,0;</li> <li>• 7,50m da strade di larghezza compresa tra 7,0m e 15,0m;</li> <li>• 10,0 m da strade di larghezza superiore a 15,0m.</li> </ul> <p><i>Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato.</i></p>
<p><b>Recinzioni e muri di cinta</b> <i>Se non diversamente disciplinato dal P.I. per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze sono le seguenti</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• strade dotate di marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 1,50 m: filo marciapiede;</li> <li>• strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a 1,50 m: fino a consentire l'allargamento del marciapiede a 1,50;</li> <li>• strade prive di marciapiede (o sul lato privo di marciapiede): 1,5 m;</li> <li>• nel caso di strada priva di marciapiede ma con fosso di guardia, dal ciglio esterno del fosso va mantenuto un distacco di 1,0 m;</li> </ul> <p><i>E' facoltà del Comune consentire distanze diverse nel caso di prevalenti opportunità di allineamento con recinzioni esistenti o nel caso in cui non fosse previsto l'allargamento dello spazio pubblico.</i></p>

### 9. Distanza dai confini (D.C.)

*Si può derogare dalla distanza dai confini di proprietà previo accordo registrato con il confinante; è richiesta la registrazione e trascrizione se la deroga si riferisce a confini ricadenti in zona agricola.*



- *E' ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.*

### 10. Distanze dai confini di zona.

*Al fine della determinazione della distanza degli edifici dai confini di zona, i perimetri delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà: conseguentemente la deroga dai confini può essere rilasciata dal Comune, accertato che non ne derivi danno per le attrezzature previste.*

### 11. Distanza tra edifici (D.F.)

- *La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è stabilita dal DM 1444/68, art. 9: si considera finestrata la parete che sia interessata da fuori che costituiscono*

*vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. e sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.*

- *Sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle prescritte per ciascuna zona, in presenza di pareti entrambe non finestrate, garantendo una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, in ogni caso superiore a m 6,00.*
- *Sono ammesse le deroghe alle distanze sopra indicate nei casi previsti dalla legge.*

#### **12. Superfici in esercizio commerciale**

- *Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto", relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni:*

*a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;*

*b) superficie lorda di pavimento: la superficie calpestabile (SCA) dell'edificio, riferita all'attività di commercio.*

#### **13. Superficie semipermeabile**

- *Porzione di superficie territoriale o fondiaria interessata da pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche con coefficiente di deflusso <0,60 (almeno il 40% della pioggia viene infiltrata nel suolo), quali, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisce il parziale passaggio dell'acqua.*

## TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

### CAPO I SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

#### Articolo 5 Sportello unico edilizia (SUE)

1. Lo sportello unico edilizia (SUE) è normato dall'articolo 5 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia): tramite le sue strutture organizzative, in forma singola o associata, il SUE svolge attività di informazione, ricezione di comunicazioni, segnalazioni, istanze edilizie, e/o di adozione di ogni atto, comunque denominato, in materia edilizia, che non siano di competenza dello sportello unico per le attività produttive.
2. La comunicazione con il SUE avviene tramite sistema telematico di gestione delle pratiche edilizie, al seguente link: <https://www.comune.eraclea.ve.it/>

PEC: protocollo.comune.eraclea.ve@pecveneto.it

#### Articolo 6 Sportello unico attività produttive

1. Ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160 il SUAP è "l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici ed allegati sono presentati esclusivamente in modalità telematica al SUAP competente per il territorio in cui si svolge l'attività o è situato l'impianto".
3. Il Comune di Eraclea esercita le funzioni amministrative del SUAP con il supporto delle tecnologie e dell'organizzazione messi a disposizione dalla Camera di Commercio di Venezia e, pertanto, a decorrere dal 29.03.2011 tutte le comunicazioni di cui sopra devono essere inviate al SUAP esclusivamente on-line attraverso il canale Comunica-Starweb ovvero il sito internet [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).
4. A seguito dell'Accordo 4 maggio 2017 tra il Governo, le Regioni e gli Enti Locali (pubblicato sulla GU Serie Gen. n. 128 del 05/06/2017 - Suppl. Ord. n. 26), sono stati unificati e standardizzati i modelli per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze, reperibili sul sito: [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it)

#### Articolo 7 Coordinamento SUAP/SUE

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

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

## **Articolo 8 Procedimenti edilizi: disposizioni**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente 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 particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. E' facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale e/o regionale.
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, 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 pronuncia nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.
8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate annualmente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nel mese di settembre di ogni anno.

## **Articolo 9 Composizione e funzionamento della Commissione locale per il paesaggio**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, anche in forma delegata; essa supporta gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004.
2. Per il funzionamento si rinvia al punto 6 dell'allegato A alla DGRV 2037 del 23 dicembre 2015



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

### **Articolo 10    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.

### **Articolo 11    Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. Ai sensi della l. n. 241/1990 e dell'articolo 68 della l.r. n. 56/1977 è possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

### **Articolo 12    Certificato urbanistico (CU) o Certificato di destinazione urbanistica (CDU)**

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce.
2. Il certificato è rilasciato dall'autorità comunale e specifica:
  - a. le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
  - b. l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
  - c. i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
  - d. le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
  - e. le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
  - f. i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

### **Articolo 13    Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (permessi di costruire e scia) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art.15 del D.P.R. 380/01. In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.

2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.
4. L'efficacia temporale e la decadenza della Denuncia di Inizio Attività e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono disciplinate dall'articolo 23, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
5. La decadenza del titolo abilitativo edilizio per mancato rispetto dei termini di inizio o di fine lavori opera di diritto, senza la necessità di alcun provvedimento costitutivo o dichiarativo da parte del Dirigente

#### **Articolo 14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/01, 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.

#### **Articolo 15 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. è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite con legge regionale n. 61/85 o per le aree oggetto di interventi convenzionati, in base a stime analitiche per le opere di urbanizzazione primaria, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati secondo le tabelle regionali vigenti.
2. La quota di contributo è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio con le modalità di cui alla delibera di applicazione degli oneri.
3. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota parte afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta in conformità a quanto disposto dal Consiglio Comunale, sulla base delle tabelle parametriche definitive dalla regione. L'Ufficio Tecnico avvalendosi, se del caso, dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere: qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

#### **Articolo 16 Pareri preventivi**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico dell'Edilizia un parere preventivo di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, in merito alla fattibilità degli interventi edilizi particolarmente complessi che saranno oggetto di

successivo titolo abilitante, o altri interventi con particolare riguardo a quelli non asseverabili.

2. Nella richiesta devono essere indicati almeno:

- 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;
- i documenti d'identità;
- il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria);

3. Alla richiesta deve essere allegata:

- idonea 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;
- 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, non vincolante per pareri o atti successivi.

## **Articolo 17 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità delle costruzioni o si manifestino situazioni di emergenza con possibile compromissione per l'integrità dell'ambiente e rischio per l'incolumità delle persone, il proprietario degli immobili interessati procede mediante un "intervento urgente" alle operazioni necessarie per rimuovere la situazione di pericolo, sotto personale responsabilità sia per quanto attiene la valutazione dello stato di pericolo sia per l'effettiva consistenza delle operazioni medesime.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori all'autorità comunale nonché agli eventuali organi di tutela, nel caso di edifici gravati da specifici vincoli, e di presentare nel minor tempo possibile, comunque non oltre 30 giorni, istanza per ottenere gli atti di assenso necessari nelle normali condizioni di intervento.
3. Ogni abuso in materia è sanzionato ai sensi del Titolo IV, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti e perseguibili.
4. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 67

## **Articolo 18 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni. (l. 241/1990 e decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 - Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii..

#### **Articolo 19 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 significativo impatto con riguardo ai motivi imperativi di interesse generale quali la protezione:
  - dell'ambiente e dell'ambiente urbano, compreso l'assetto territoriale in ambito urbano e rurale,
  - della salute e della sicurezza,
  - dell'ordine pubblico e della pubblica sicurezza,
  - dei valori sociali, culturali, religiosi e filosofici,
  - della tutela dei consumatori, dei lavoratori, compresa la loro protezione sociale,
  - la tutela del benessere degli animali.

#### **Articolo 20 Concorsi di urbanistica e di architettura**

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

## TITOLO II DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

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

#### **Articolo 21 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, della sicurezza etc.**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del Permesso di Costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra concretamente idonei alla realizzazione delle opere e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti.
7. Nel caso di SCIA in alternativa al permesso di costruire (art. 23 Dpr. 380/01) la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e dovrà essere presentata almeno 30 gg. prima dell'effettivo inizio dei lavori con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge.
8. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
9. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
10. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.
11. Nel caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti

previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

12. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento.

## **Articolo 22 Comunicazioni di fine lavori**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
4. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal Direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
5. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 100 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

## **Articolo 23 Occupazione di suolo pubblico**

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

**Articolo 24 Comunicazioni di avvio delle opere relative alla bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etc.**

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. (in particolare: D.lgs. 152/2006 titolo V, D.lgs 81/08, legge 1 ottobre 2012, n. 177)

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

### **Articolo 25    Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito o presentato e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti dalla normativa urbanistica-edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.
2. Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione e di esecuzione; le norme del presente regolamento si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni sopra indicate.
4. Nel cantiere debbono essere tenuti a disposizione i titoli abilitativi corredati degli elaborati progettuali nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.
5. I cantieri edili a lunga permanenza (oltre trenta giorni), debbono essere dotati di impianti di acqua potabile e di fognatura allacciati alle reti comunali; in caso di impossibilità dovuta a ragioni tecniche, si provvede con mezzi sostitutivi riconosciuti idonei dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio.
6. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, debbono rispondere alle vigenti norme di legge.
7. E' fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi l'intervento di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).
8. L'autorità comunale, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

### **Articolo 26    Punti fissi di linea e di livello**

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA o della CILA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, la determinazione dei punti fissi con le modalità indicate dal successivo comma 3.
3. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori. Entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza di cui sopra, il personale dell'ufficio tecnico comunale - ovvero il personale messo a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale - provvede:
  - a. ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;



- b. ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Delle operazioni effettuate deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente. Decorso il termine di 30gg, i lavori possono essere iniziati: in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

4. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art.100 del presente Regolamento.

## **Articolo 27 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Per quanto concerne i cantieri che interessano le carreggiate stradali, valgono le norme dettate all'art. 21 del dal "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e all'art. 40 del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisionali (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.
6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
  - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - la denuncia depositata per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - il Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
  - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;

- la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
8. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

## **Articolo 28 Cartelli di cantiere**

1. Nei cantieri edili deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile di dimensioni non inferiori a 0,50 m x 0,70 m, con l'indicazione:
  - a. del tipo dell'opera in corso di realizzazione;
  - b. degli estremi del titolo abilitativo o della comunicazione di inizio dell'attività e del nome del titolare dello stesso;
  - c. della denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - d. dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
  - e. il recapito telefonico per le emergenze.
2. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

## **Articolo 29 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. La stabilità degli scavi, verificata in sede progettuale secondo quanto richiesto dalla normativa vigente, deve essere assicurata con mezzi idonei a contenere la spinta del terreno circostante e a garantire la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
2. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, ed in specie di quelli stradali; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione al comune.
3. Nei cantieri ove si procede a demolizioni, restando salve le altre disposizioni del presente regolamento, si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di idonei recipienti atti ad evitare imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose; se del caso, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
4. Per i cantieri ove si procede a demolizioni mediante magli od altri macchinari a braccio meccanico, è data facoltà al comune di disporre, oltre alla bagnatura, ulteriori accorgimenti allo scopo di evitare polverosità ed inquinamento acustico.
5. Il materiale di risulta dalle demolizioni e dagli scavi, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito in una discarica autorizzata a norma di legge, nel rispetto delle disposizioni vigenti; è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo di conservare la relativa documentazione.
6. La rimozione di parti contenenti amianto è soggetta alle procedure individuate dalla legge che disciplina la materia.
7. Il Comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

### **Articolo 30 Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Per i riferimenti di legge si rimanda al d.P.R. 380/01, art. 34bis.
2. Per facilitare l'applicazione del disposto di cui d.P.R. 380/01, art. 34bis., comma 2 si precisa che le tolleranze esecutive si riferiscono ad elementi che legittimamente avrebbero potuto essere realizzati con diverse caratteristiche rispetto a quelle progettate ed assentite; si tratta in altri termini di ipotesi in cui, rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio, lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti, perché non incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti, non comportanti aumenti di superficie, non eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica quali, a titolo esemplificativo:
  - il minore dimensionamento dell'edificio;
  - la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
  - le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
  - la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
  - gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
3. La tolleranza del 2 per cento non è applicabile nei casi:
  - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi, con riferimento al succ. art. 34;
  - di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
  - delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68 "limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati";
  - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.
4. E' fatto salvo quanto previsto dalla LR 61/85, art. 93bis "Stato legittimo dell'immobile – Tolleranze"

### **Articolo 31 Sicurezza e controllo nei cantieri e misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..
2. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

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

### **Articolo 32 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere posti a disposizione degli enti competenti, mediante immediata comunicazione all'autorità comunale del reperimento; l'autorità comunale richiede l'intervento degli enti predetti, senza dilazione; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia, in particolare il D.lgs. 42/2004, Parte seconda, Titolo I, CAPO VI.
2. Nel caso di rinvenimento di resti umani, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi delle vigenti leggi (in particolare l'articolo 5 del d.p.r. 285/1990) informare immediatamente l'autorità comunale, la quale ne dà subito comunicazione all'autorità giudiziaria e a quella di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.
3. La valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione. Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del d.lgs. 81/2008. L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute. Si richiama il d.lgs. 81/2008, in particolare gli articoli n. 28, 91 c. 2 bis, 100 e 104 c. 4bis.
4. Il comune in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo può ordinare la sospensione dei lavori.

### **Articolo 33 Ripristino del suolo pubblico 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, il costruttore e il titolare del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del titolo abilitativo; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

## **TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE, FUNZIONALI**

### **CAPO I      Disciplina dell'oggetto edilizio**

#### **Articolo 34    Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

##### **A) Requisiti degli alloggi**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree dell'alloggio destinate a zona giorno da quelle destinate a zona notte, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In ogni nuovo edificio deve essere previsto un garage per alloggio; il garage deve avere una superficie utile non inferiore a 15,00mq garantendo una larghezza minima di 2,50m e una profondità minima di 5,00m;
4. I posti macchina esterni devono essere almeno 2,50 x 5,00 m da trasformarsi in 2,50 x 5,50 mt. se trattasi di più di 2 posti realizzati in linea.
5. 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, soggiorno, cucine e sale da pranzo;
  - b. spazi accessori (locali integrativi): studio, sala di lettura e assimilabili (mansarde, tavernette, ecc.);
  - c. spazi di servizio (locali di servizio): bagni, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, garage, centrali termiche, ecc.
6. I requisiti di cui al presente titolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

##### **B) Dotazione dei servizi**

1. La dotazione minima dei servizi igienico - sanitari per alloggio, a partire da una sola utenza, è costituita da almeno una stanza a bagno di altezza non inferiore a m 2,40 e di superficie minima di mq 4,00 contenente:
  - un bidet;
  - un vaso;
  - un lavabo;
  - una doccia o vasca da bagno;
  - eventuale antibagno con dimensioni minime di 1,10 x 1,10 mt..

2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:
  - pavimenti e pareti perimetrali sino a una altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - i locali per servizi igienici (bagni, lavanderie, w.c. e simili) che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
3. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq; oltre tale superficie devono essere suddivisi per sesso e in numero proporzionale, aumentando di un servizio, diviso per sesso, ogni 60 mq o frazione di 60 oltre i 120 mq.

Es. 0-60 = 1 servizio  
60 - 120 = 2 servizi  
    1 maschi  
    1 femmine  
120 - 180 = 4 servizi  
    2 maschi  
    2 femmine  
180 - 240 = 6 servizi  
    3 maschi  
    3 femmine

### **C) Altezze minime**

1. L'altezza media interna degli spazi a uso abitativo (punto 5 lettera a) è fissata in un minimo di m 2,70.
2. Per gli spazi accessori (punto 5 lettera b) l'altezza media è riducibile a m 2,40 ulteriormente riducibile a m 2,20 per gli spazi di servizio (punto 5 lettera c), ad esclusione dei corridoi e disimpegni per i quali rimane l'obbligatorietà dell'altezza ml 2,40.
3. In caso di soffitto non orizzontale, per locali abitabili o agibili il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio.
4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
5. Per i locali con soffitti a volta l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra l'altezza saetta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fine al 5% a seconda del tipo di volta.
6. I locali destinati ad attività o usi collettivi situati a piano terra avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici, ristoranti, banche, ecc.).
7. Per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unitamente dal locale medesimo e abbiano una altezza minima di m. 2,20.

8. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019 si rimanda alla LR 51/'19.
9. Fatto salvo il competente parere ULSS di zona, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai fini del miglioramento termo-acustico dell'immobile, si potrà derogare all'altezza interna dei locali, previa dimostrazione con relazione di calcolo per una tolleranza massima del 3%.

#### **D) Superfici minime**

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5-6-1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00;
  - il lato minimo di almeno m 2,30;
  - cubatura non inferiore a mc 24,00.
2. 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.
3. Tutti gli alloggi a uso residenziale devono essere dotati dei seguenti locali:
  - stanza di soggiorno di mq 14,00;
  - posti di cottura di almeno mq 4,00 per gli appartamenti inferiori a mq. 60,00 comunicante ampiamente con il soggiorno;
  - cucina di mq. 9,00 per appartamenti di superficie superiore a mq. 60,00;
  - il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano; nel qual caso le superfici complessive risultano di mq 18,00, e di mq 23,00;
  - camera da letto di almeno mq. 14.
4. Tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale, comprese le case di villeggiatura di cui alla LR 11/'13, art. 2, lett. m), dovranno avere superficie utile (SU) minima di mq 38: tale parametro non potrà essere derogato neppure per le ristrutturazioni di edifici esistenti, che prevedono l'aumento del numero delle unità immobiliari.
5. E' consentito il monovano con superficie minima di mq 38,00 anche se viene dichiarato per una persona; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico areato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq 4,00.
6. Nel caso si intenda dividere lo spazio interno, ferma restando la superficie minima di almeno mq 38,00, dovrà essere prevista una camera di almeno mq 14,00 un soggiorno di mq 14,00, un vano cottura di mq 4,00, un bagno di mq 4,00 e un disimpegno nel bagno o un ripostiglio di mq 2,00.

Non sono ammessi appartamenti che abbiano un'unica camera di superficie inferiore a mq 14,00, anche se dichiarati per una persona.
7. Sono sempre, fatte salve le precedenti autorizzazioni, consentite modifiche all'interno di unità immobiliari precedentemente autorizzate anche se non aventi i requisiti minimi previsti dal presente regolamento, purché siano migliorative delle condizioni igieniche preesistenti.

8. Per le strutture ricettivo turistiche, escluse le case di villeggiatura, la dotazione e le superfici minime sono quelle indicate dalla DGRV n. 807/2014 e s.m.i. ; per quanto non diversamente previsto si applicano le seguenti disposizioni:
- le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 8,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone con altezza utile minima di m 2,70; per le strutture ricettive e turistiche esistenti l'altezza utile non potrà essere inferiore a m 2,50 se preesistente e la superficie minima: a mq 6,00 per camera a un letto e a mq 10,50 per camera a due letti;
  - la cubatura minima nella camera ad un posto letto sia pari a 22 mc e quella per camere a due posti letto sia pari a 38 mc..

#### **E) Illuminazione ed areazione**

1. L'illuminazione artificiale e la ventilazione indiretta mediante aspirazione forzata può essere consentita:
- a) nelle abitazioni civili quando abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopradescritte, può essere consentita anche la comunicazione diretta con i solo locali camera e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 4,00;
  - b) nelle strutture ricettivo-turistiche, quando il servizio sia a uso esclusivo di un a camera, non necessita di zona filtro;
  - c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retro-negozio, non è prevista la zona filtro;
  - d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari, in questo caso non è prescritta la zona filtro;
  - e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

#### **F) Rapporto illuminante**

- spazi di abitazione: 1/8 del pavimento;
  - spazi accessori: 1/12 del pavimento;
  - spazi di servizio : 1/15 del pavimento o aerazione artificiale;
1. Il responsabile del s.i.p. dell'ULSS, in caso di scostamento dalle misure standard previste dal presente Regolamento potrà imporre un idoneo impianto di condizionamento dell'aria, sempre ferme restando le misure minime inderogabili.
2. Sono fatti salvi i parametri di cui alla LR 51/19.
3. Tutti i vani degli alloggi di cui al precedente punto 5, lettere a) e b), e le stanze da bagno, devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale. Per i secondi servizi si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno: in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione atta ad assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale a un'altezza di m. 0,90 del pavimento.



5. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli; potrà essere proporzionalmente la superficie utile finestrata fino ad un massimo del 25% (1/4) di quella del pavimento per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.
6. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.
7. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40, la larghezza minima è fissata in ml.1,10.
8. Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata dal progetto, si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la eventuale quota inferiore fino a un'altezza di cm 80.
9. Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano di raggiungere uguali risultati.
10. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
11. Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale confort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
12. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna anche temporizzato.
13. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

### **G) Ventilazione ed areazione**

1. Il responsabile dei lavori e il costruttore, con proprio atto impegnativo dovranno prima del rilascio dell'autorizzazione d'uso di ogni costruzione, nuova o ampliata o ristrutturata, dichiarare sotto la propria responsabilità di aver rispettato, in materia di ventilazione e aerazione dei locali, tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti vigenti.
2. Oltre le norme generali (Uni - cig di cui alla ls 6-12-1971, n. 1083 e dm del 7-6-1973 e ogni successiva modifica e integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle successive norme.

### **Superficie apribile e ricambi minimi d'aria**

1. Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che la concentrazione di sostanze inquinanti prodotte dai materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio (vernici di pavimenti isolanti) le sostanze volatili presenti nei mobili e materiali di arredo (vernici dei mobili, collanti dei mobili e truciolati, impregnanti del legno, sostanze antitarlo), indumenti, stoffe, resine cosmetici, il vapore acqueo prodotto dalle persone, le sostanze prodotte dai processi di combustione (cucine, caminetti, ecc.) non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.
2. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

3. Onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali, le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano le persone, devono essere eliminate presso le sorgenti medesime con impianti di condizionamento, o ventilazione meccanica permanenti e devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o di altri dispositivi quali:
  - valvole di sheringham;
  - lamine disposte a gelosia;
  - canne verticali di aerazione;
  - sistema knappen.
4. 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. A maggior ragione le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
5. I locali destinati a 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.
6. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
7. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata 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 a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
8. Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m 10,00 o superficie non inferiore a mq 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.
9. Negli altri casi gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
10. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

#### **H) Scale, ascensori, ringhiere, parapetti**

##### **Scale**

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il p.t. devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano.

Potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernaio la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.

2. Gli eventuali infissi devono essere comodamente e 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.

3. Nei vani scala è fatto assolutamente divieto di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
4. Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile e impermeabile. Stesse condizioni devono avere il gradino - alzata, pedata e pianerottolo, nonché il parapetto o la balaustra completa di corrimano.
6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano a un'altezza non inferiore a m. 1,00.
7. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino di arrivo della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini tra il gradino di arrivo e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,60.
8. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti; pari ad m. 1,00 nel caso di scale interne di appartamenti mentre di 1,20 mt. nel caso di scale comuni.
9. E' possibile installare scale a chiocciola o con gradini a piè d'oca per accedere a locali non abitabili (vani tecnici ai sensi art. 35 RE) interni all'abitazione.
10. Nei casi di scale interne che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc, può essere consentita una larghezza di rampa di m. 0,80.
11. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
  - alzata minima cm. 16, massima cm. 18; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari, e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
  - pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate si alzi cm 62 - 64.
12. La realizzazione di piè d'oca sulle scale è ammessa in conformità alla DGRV 1428/2011, all. B.
13. Nelle nuove costruzioni le scale di accesso agli alloggi, possono essere anche coperte.

### **Ringhiere, parapetti**

1. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
2. L'altezza dei parapetti e delle ringhiere dovrà essere aumentata di cm 5 ogni piano superiore al secondo con un massimo di aumento di cm 40 (m 1,40 totali).
3. I fori da finestra devono adeguarsi alle altezze dei parapetti.
4. E' consentito adeguare le altezze mediante l'impiego di opportune opere di protezione.
5. Sono ammesse le scale esterne non coperte fino ad una altezza massima pari al piano di calpestio del primo piano; fatta eccezione per le scale antincendio.
6. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06-09-2011 Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 2/03/2010", fatte salve eventuali successive modifiche.

**Piani seminterrati e sotterranei**

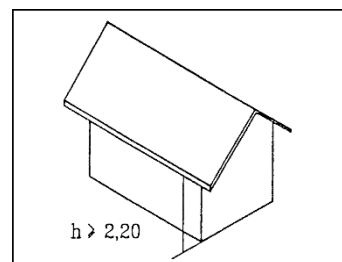
1. I piani seminterrati che non fuoriescono oltre i 120 cm dal piano campagna e i sotterranei, in ogni caso, non possono essere adibiti ad uso abitazione.
2. Essi potranno essere destinati a locali di deposito, centrali termiche, magazzini e simili, sempreché il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
3. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati e illuminati a mezzo di fori apertisi su spazi liberi.
4. Di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini, essendo però sempre salvo il rispetto del suolo pubblico.

**Bussole di ingresso**

1. Bussole di ingresso e verande non sono autorizzabili se non specificatamente previste in sede di PUA in quanto oggetto di componimento architettonico.

**Altezza minima dal piano campagna della falda del tetto**

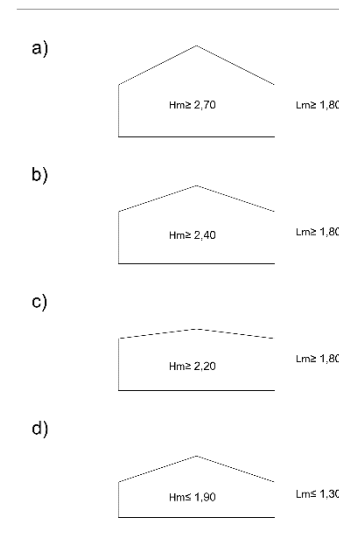
1. Altezza minima della falda del tetto da terra: non deve essere inferiore a m 2,20.



## Articolo 35 Sottotetti e mansarde

1. I sottotetti di nuova realizzazione sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) spazi residenziali:
  - altezza media  $\geq 2,70$  ml.;
  - lato minimo  $\geq 1,80$  ml.;
- b) spazi accessori:
  - altezza media  $\geq 2,40$  ml.;
  - lato minimo  $\geq 1,80$  ml.;
- c) spazi servizio:
  - altezza media  $\geq 2,20$  ml.;
  - lato minimo  $\geq 1,80$  ml.;
- d) vani tecnici:
  - altezza media  $\leq 1,80$  ml.;
  - lato minimo  $\leq$  minore o uguale a  $1,30$  ml..



Nel caso di soffitto con travatura in legno o in acciaio, l'altezza è da considerarsi sotto trave.

Si ammette la possibilità di:

- chiusura del vano scala ricavando un locale disimpegno avente superficie utile (SU) massima di  $4,0$  mq;
- di compartimentazione del vano sottotetto purchè ciascun vano ricavato rispetti le altezze previste dal punto d) del comma 1.

I sottotetti devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte dalla disciplina di zona in cui vengono realizzati.

## 2 Recupero abitativo dei sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019

Per il recupero abitativo dei sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019, fatto salvo quanto previsto dalla LR 51/19, è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. Edifici tutelati sui quali non è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia integrale:
  - lucernari di modeste dimensioni a filo di falda, per ispezionabilità o illuminazione dei sottotetti, nonché il recupero e la ristrutturazione degli abbaini esistenti;
  - no nuovi abbaini;
  - no terrazze a vasca;
- b. Edifici per i quali è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia integrale o sostituzione edilizia:
  - lucernari delle dimensioni strettamente necessarie a conseguire i requisiti di abitabilità a filo di falda, per ispezionabilità o illuminazione dei sottotetti, nonché il recupero e la ristrutturazione degli abbaini esistenti e la realizzazione di nuovi abbaini sui fronti secondari;
  - sono ammesse terrazze a vasca che non interessino una superficie maggiore del 25% di quella della falda.

Il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16; in ogni caso il locale cucina-soggiorno deve avere un affaccio verticale, ricavato con finestratura a parete o con abbaino, pari al almeno 1/20 della superficie in pianta del locale e posizionato in modo da consentire la veduta pseudo-orizzontale all'esterno (altezza convenzionale degli occhi h=1,50 metri).

Il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/10 della superficie complessiva in pianta del locale e consentire un efficace ricambio d'aria del locale anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve, ...)

Le aperture in falda non potranno in nessun caso superare le dimensioni massime di m 1,40 x 0,90 e dovranno, se possibile, essere allineate con le aperture presenti in facciata.

E' fatto salvo quanto precisato dall'art.5, punto 4 delle NTO del PI.

## **Articolo 36 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climaalteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

### **A) Linee generali**

1. Se il terreno da edificare è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.
2. In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.
3. I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione.
4. Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.
5. Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle indicate dai commi precedenti, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.
7. 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 confort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

8. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione) e sono integrative di quanto riportato nel Prontuario/Regolamento comunale per la sostenibilità/qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA).

**B) Efficienza energetica della struttura edilizia**

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
  - a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
  - a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
  - c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
  - d) utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall' art. 34 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, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

**C) Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici**

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, la ristrutturazione ex art. 10 DPR 380/2001 e la demolizione e ricostruzione devono essere orientate al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.

2. In tutti i casi di nuova costruzione, ristrutturazione ex art. 10 DPR 380/2001 o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate. I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica, nel rispetto delle norme relative all'isolamento termico e alle prestazioni energetiche minime.
5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
  - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
  - b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
  - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
  - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
  - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
  - a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle



condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;

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

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

8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

#### **D) Impianti di riscaldamento**

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

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

#### **E) Fonti energetiche rinnovabili**

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

#### **F) Pannelli fotovoltaici /solari**

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

#### **G) Serre solari bioclimatiche**

1. Si richiamano i contenuti della normativa vigente in materia.

#### **H) Contenimento dei consumi idrici**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle ristrutturazioni ex art. 10 D.P.R. 380/2001 o nella demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del

servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

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

#### **I) Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
  - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
  - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.
  - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
  - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
  - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
  - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:
  - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ex art. 10 D.P.R. 380/2001 e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
  - a) utilizzare interruttori crepuscolari;
  - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009, n.17.

**J) 9. Requisiti acustici passivi**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui alla normativa vigente.

**Articolo 37 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo comportanti o meno mutamento di destinazione d'uso, su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
  - costruito prima del DM 5.07.1975;
  - con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal precedente articolo 34;
  - con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs 42/2004.,
2. I parametri di cui all'art. 34 (caratteristiche costruttive e funzionali degli alloggi), punti 6 (dotazione degli alloggi), 7 (altezze interne) e 8 (superfici minime), sono derogabili qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione preesistente in termini di qualità degli spazi.
3. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

**Articolo 38 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

1. Fatta salva la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché l'esigenza estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, per tutti gli edifici oggetto di un intervento "non obbligatorio" finalizzato all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti, il Comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici. In particolare, acquisisce il nuovo quadro normativo regionale di cui alla L.R. 14/2019 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge Regionale 2 aprile 2004 n. 11*".
2. Per la realizzazione del cappotto termico che aggetta su spazi pubblici, si rimanda all'apposito atto di indirizzo approvato dalla Giunta Comunale.
3. Si richiamano le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui al d.lgs. 102/2014, articolo 14, e quelle previste all'articolo 12 del d.lgs. 28/2011,

**Articolo 39 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale previsto dalla LR n. 20/13, per i siti sensibili e gli insediamenti residenziali sono da rispettarsi le seguenti indicazioni costruttive (in riferimento alla DGRV 79/2002):
  - tutti gli edifici nuovi od oggetto di ristrutturazione devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo e dall'ingresso di radon proveniente dal suolo;
  - i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili e/o di adeguata intercapedine ventilata in modo permanente;
  - i pavimenti relativi devono perciò essere impostati:
    - o su solaio di copertura di un piano interrato;
    - o su vespaio dello spessore di almeno cm 30 ventilato in modo permanente;
    - o su solaio con sottostante camera d'aria di altezza non inferiore a cm 20, ventilata in modo permanente.
2. I vespai devono essere dotati di ventilazione permanente, protetta in modo da evitare la penetrazione di insetti o di piccoli animali. Inoltre, quale misura aggiuntiva, devesi prevedere apposite guaine, certificate impermeabili al radon, e devesi sigillare le vie di penetrazione verticale (in corrispondenza di scarichi e tubazioni).
3. Tutte le murature perimetrali e le coperture devono garantire una adeguata protezione dagli agenti atmosferici.

**Articolo 40 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali per le nuove costruzioni, nei casi di:
  - a) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
  - b) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
  - c) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;
2. per le costruzioni esistenti, nei casi di:
  - a) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
  - b) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

**Articolo 41 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

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

**Articolo 42 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

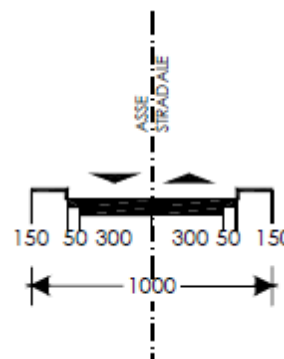
1. Si richiamano le disposizioni della L.R. 10 settembre 2019 n. 38 "Norme sulla prevenzione e cura del disturbo da gioco d'azzardo patologico", in particolare quanto stabilito all'art. 6 in merito alle competenze del Comune nell'attuazione della L.R. 38/2019, all'art. 7 relativamente al divieto di collocazione di apparecchi per il gioco in locali posti a distanza inferiore dai luoghi ivi elencati ed alla localizzazione delle nuove sale gioco.
2. Si rinvia allo specifico regolamento comunale, se presente.

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

### **Articolo 43    Strade**

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
  - la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
  - non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
  - la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
  - le strade residenziali e di distribuzione interna devono essere progettate secondo criteri di "traffic calming", con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
  - gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione devono indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; nel caso di prolungamento o di raccordo con strade esistenti con larghezza di carreggiata maggiore, è da preferirsi la riproposizione della carreggiata al fine di evitare inopportuni disallineamenti o restringimenti.
3. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.

4. Con riferimento ai piani urbanistici attuativi, nelle zone residenziali non si devono prevedere strade aventi larghezza inferiore a 6,00 m se a due corsie, oltre alla banchina laterale di almeno 50 cm per lato e obbligatoriamente asfaltata ed avente almeno il marciapiede su un lato, secondo la tipologia della strada urbana di quartiere così come definita dal D.M. 05/11/2001. Il Piano potrà prevedere puntualmente ampiezze minori per la carreggiata secondo la definizione di strada locale, così come normata dal D.M. sopraccitato.



5. Nei piani delle zone produttive la larghezza minima della carreggiata è fissata in m 7,5 se a due corsie di marcia, oltre la banchina laterale, riducibili a m 6,00 per strade a unico senso di marcia.
6. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12,5 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
7. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
8. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
9. Per gli ambiti di Eraclea Mare, centri frazionali e progettazioni specifiche è preferibile utilizzare materiale drenante purchè con finitura omogenea (ad es. Biostrasse, slurry ecc. ) preferibilmente di forma e colore appositamente studiati per omogeneità di ambientazione.

#### Articolo 44 Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario per quanto attiene al decoro degli spazi.
4. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo le modalità e tipi stabiliti dal Comune.
5. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
6. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

7. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,80.
8. Ai fini della determinazione della superficie utile (SU) i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio non sono conteggiati.

#### **Articolo 45 Piste ciclabili**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci. Dette infrastrutture dovranno avere dimensioni e caratteristiche richiamate nel PQAMA, art. 3.
5. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc.. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
6. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
7. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
8. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

#### **Articolo 46 Aree per parcheggio**

1. Generalità

Il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati è disciplinato dalle norme statali e dalle norme tecniche operative dello strumento urbanistico generale.

Per area a parcheggio si intende lo spazio dello stallo di sosta e quello di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione interna; in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potrà essere superiore all'area degli stalli di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50 (5,00 x 2,50 m). Nel caso di stalli di sosta in linea questi dovranno avere dimensione minima di m 5,50 x 2,50.

Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00. In caso di corsie fiancheggianti i parcheggi a pettine ortogonali alle



stesse la larghezza può anche essere inferiore a m 6,00 qualora gli stalli abbiano larghezze tali da consentirne la fruizione.

I veicoli in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali.

Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.

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

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

## 2. Pavimentazione

I parcheggi devono di norma essere realizzati utilizzando materiali il più possibile permeabili per le zone di sosta, fatte salve norme più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali o pareri degli enti competenti, qualora compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. Qualora le condizioni ambientali lo consentano, anche con riferimento a quanto previsto dal Piano Regionale di Tutela delle Acque, potranno altresì essere utilizzati conglomerati ecologici drenanti, anche pigmentati per un migliore inserimento paesaggistico.

## 3. Smaltimento acque

Per quanto riguarda la gestione delle acque si deve fare riferimento all'art. 39 del Piano Regionale di Tutela delle Acque, (Allegato A3 alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5/11/2009 e ss.mm. e ii.). Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

## 4. Ombreggiatura

I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dallo strumento urbanistico generale, ponendo a dimora alberature appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. In presenza di impianti fotovoltaici o di motivate impossibilità tecniche, tale indicazione potrà essere derogata previo assenso del Comune.

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

6. Per quanto qui non precisato, si rimanda al PQAMA, art. 3.

## **Articolo 47 Piazze e aree pedonalizzate**

1. La progettazione delle aree pavimentate aperte pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati in modo riconoscibile mediante l'impiego di pavimentazioni o con elementi fisici in elevazione (dossi, muri, edifici...) ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo; si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc.. in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche; le panche e i sedili vanno disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare vanno eliminati o ridotti al minimo (max 1 cm) i dislivelli, e incentivato l'utilizzo dei materiali antidrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico; la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.

## **Articolo 48 Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, quando possibile, quelle esistenti, devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorchè realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m rispetto allo spazio limitrofo e pendenza massima non superiore all'8%.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il comune dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo sulle quali può essere consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

#### **Articolo 49 Passi carrai e uscite per autorimesse**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico, purchè di idonea funzionalità.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna e solo se l'area ricade all'interno del centro abitato. Per gli edifici unifamiliari potrà essere previsto un unico accesso carraio, sia all'esterno che all'interno del centro abitato.
4. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,5 m e superiore a 6,0 m.
5. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a 5,0 m.
6. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.
7. Gli accessi carrabili esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi 4 e 5 possono essere mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicano il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari.
8. Rampe: si rimanda al succ. art 87.
9. Sono fatte salve le possibilità di deroga di cui al comma 4 dell'articolo 46 del d.p.r. 495/1992, così come modificato dall'articolo 36, punto c, del decreto del Presidente della Repubblica 16 settembre 1996, n. 610.

#### **Articolo 50 Chioschi/dehor su suolo pubblico o privato**

1. Ai fini e per gli effetti del presente regolamento, per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù di passaggio pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio all'aperto annesso ai pubblici esercizi, alle attività commerciali in sede fissa e alle attività artigianali (quali "pizza al taglio", "gelaterie artigianali" e attività similari).
2. Ai fini e per gli effetti del presente regolamento, la temporaneità si intende riferita ad un periodo con durata complessiva non superiore a 365 giorni calcolati a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.

3. Gli elementi di cui al precedente comma 1 sono classificati come di seguito indicato:

- 3.1 tavoli e sedie;
- 3.2 pedane;
- 3.3 fioriere ed elementi di delimitazione;
- 3.4 ombrelloni;
- 3.5 tende a sbraccio;
- 3.6 coperture a capanno
- 3.7 coperture a doppia falda, a doppia cappottina, a padiglione;
- 3.8 strutture a padiglione temporanee, con possibilità di chiusura stagionale e non ;
- 3.9 elementi relativi ad attività ludiche di piccole dimensioni.

Gli elementi individuati ai punti 3.2 e 3.3 sono qualificati come strutture accessorie mentre gli elementi individuati ai punti 3.4, 3.5, 3.6 ,3.7 e 3.8 sono da considerarsi quali strutture complementari di copertura e/o riparo.

4. Profili di regolamentazione generale per la collocazione dei “dehors”

4.1 Il titolare dell'attività che intenda collocare su suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di passaggio pubblico, un dehors, con o senza elementi di copertura, dovrà ottenere dal Comune Area Tecnica (servizio manutentivo) preventiva autorizzazione di occupazione temporanea di suolo pubblico.

4.2 In presenza di vincoli di tutela ambientale e monumentale determinati in base alla legge, con particolare riguardo a quanto previsto dal d.lgs. n. 42/2004, si deve ottenere la necessaria preventiva autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

4.3 Tutti gli elementi e le strutture che costituiscono le tipologie di “dehors” elencati al precedente punto 3, devono essere smontabili o facilmente rimovibili e non devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico.

5. Caratteristiche e limiti per l'occupazione di suolo con “dehors”

5.1. L'occupazione di suolo per i “dehors” deve realizzarsi davanti all'esercizio. Qualora l'occupazione si estenda anche in spazi limitrofi, quali: aree antistanti negozi adiacenti e prospicienti, aree in corrispondenza di finestre o altri punti luce, aree poste davanti ad ingressi (anche condominiali), aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, dovrà essere prodotto in allegato all'istanza l'assenso scritto dei proprietari e/o degli esercenti, e/o degli inquilini, e/o dell'amministrazione dello stabile.

5.2 L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale ed orizzontale presente né alterare elementi architettonici appartenenti al patrimonio comunale.

5.3. In corrispondenza di intersezioni stradali semaforizzate l'occupazione non deve occultare l'avvistamento delle luci semaforiche e/o del trafficoveicolare.

5.4. In corrispondenza di intersezioni non semaforizzate l'occupazione del suolo deve essere posta all'esterno del triangolo di visibilità, avente il vertice in corrispondenza

della congiunzione fra i due lati (formati dai cordoli stessi), di lunghezza pari alla somma delle larghezze di entrambi i marciapiedi. Il terzo lato sarà costituito dal segmento di congiunzione fra i due lati precedentemente individuati.

#### 6. Pubblicità su elementi componenti i “dehors” e tende

6.1. Sugli elementi componenti i dehors sono ammessi soltanto i mezzi pubblicitari aventi le caratteristiche proprie delle insegne d’esercizio, non luminosi né illuminati, collocabili sulle strutture indicate al comma 1

6.2. Il rilascio di autorizzazioni per tende o tendoni connessi alla occupazione di suolo per “dehors” è effettuato dall’articolazione organizzativa individuata come competente in relazione agli atti autorizzatori, secondo modalità organizzative definite con il provvedimento di cui al successivo comma 10, anche con acquisizione di parere di altre articolazioni organizzative qualora le tende, i tendoni e le insegne rappresentino pubblicità dell’esercizio.

#### 7. Interventi pubblici - lavori nell’area o nel sottosuolo del sito del “dehors”

7.1. Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei seguenti casi:

a) ogni qualvolta l’Amministrazione Comunale intenda svolgere, organizzare o promuovere manifestazioni a prevalente carattere pubblico.

b) ogni qualvolta nella località interessata debbano effettuarsi lavori per esecuzione di opere di pubblico interesse, manutenzione delle proprietà comunali, interventi di Enti erogatori di servizi o per interventi manutentivi, non realizzabili con soluzioni alternative, del condominio ove ha sede l’esercizio. In tal caso l’Ente o il soggetto privato interessato provvederà a comunicare tempestivamente all’esercente, con nota formale, la data in cui il suolo dovrà essere reso libero. Tale comunicazione, qualora non comporti revocche dell’autorizzazione o sospensive di lunga durata, dovrà essere recapitata almeno 15 gg. Prima dell’inizio lavori;

c) per l’effettuazione di lavori di pronto intervento che necessitino della rimozione immediata degli arredi, la comunicazione alla parte può aversi in forma urgente. Nel caso in cui non fosse possibile la comunicazione in forma urgente (chiusura esercizio) e l’Ente competente all’attività di pronto intervento fosse costretto a rimuovere le strutture, i costi dell’intervento di ripristino delle strutture devono essere ripartiti tra il titolare autorizzato che ha effettuato i lavori e la proprietà.

#### 8. Danni arrecati al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi del “dehors”

8.1. Qualsiasi danno arrecato ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi esposti, deve essere risarcito dagli esercenti.

8.2. Per danni arrecati alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, i settori competenti provvederanno a calcolare il valore del danno subito e a richiedere il risarcimento economico, oltre ad applicare le sanzioni previste dalle normative vigenti.

8.3. Qualora in conseguenza dell’installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi secondo quanto l’indicazione dell’Ufficio Comunale Lavori Pubblici.

## **9. Manutenzione degli elementi dei “dehors”**

9.1. Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei “dehors” devono essere mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali.

9.2. Lo spazio pubblico oggetto dell'occupazione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.

9.3. E' fatto obbligo ai titolari dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico di mantenere i manufatti sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica, pena la revoca della stessa. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà senz'altro procedere d'ufficio alla

rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo, conseguente addebito a carico dell'esercente, delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge.

9.4. L'eventuale sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per dimensione, forma e colore non richiede nuove autorizzazioni, ma preventiva comunicazione all'ufficio competente.

9.5. Nelle aree in cui l'Amministrazione Comunale introduca l'uso di arredi coordinati nella forma e nel colore, questi potranno essere sostituiti, secondo le nuove indicazioni, senza preventiva richiesta di autorizzazione, ma con semplice comunicazione al Servizio competente, salvo nel caso in cui vi sia un incremento della superficie di occupazione.

## **10. Rinnovo delle autorizzazioni e divieto di proroga**

10.1. L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico o di suolo privato gravato da servitù di pubblico passaggio per “dehors”, comunque non superiore a 365 giorni di durata, può essere soggetta a proroga per ulteriori 90 (novanta giorni).

10.2. L'autorizzazione può essere rinnovata in modo non tacito per un periodo complessivo in ogni caso non superiore a 365 giorni, previa verifica della sussistenza delle condizioni e dei requisiti necessari per il rilascio dell'autorizzazione originaria.

10.3. L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico o di suolo privato gravato da servitù di pubblico passaggio per “dehors” non può comunque essere soggetta a più di cinque rinnovi consecutivi, indipendentemente dalla durata degli stessi.

## **11. Ritiro, revoca e sospensione delle autorizzazioni di occupazione di suolo pubblico per i “dehors”**

11.1 L'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico per i “dehors” può essere revocata, con emanazione di specifico provvedimento, quando l'Amministrazione Comunale decida di utilizzare diversamente il suolo pubblico; in tal caso si provvederà ad informare tempestivamente con almeno 60 giorni di preavviso i soggetti interessati ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo relativo alle trasformazioni dell'area.

11.2. L'autorizzazione può essere ritirata qualora si verifichi una delle seguenti situazioni:

- a) previa diffida, quando agli arredi autorizzati siano apportate sensibili modificazioni rispetto al progetto approvato, nonché in caso di inottemperanza alle norme del presente regolamento e alla legislazione vigente;

- b) previa diffida, quando gli impianti tecnologici non risultino conformi alla normativa vigente;
- c) previa diffida, qualora la mancanza di manutenzione comporti nocimento al decoro e/o pericolo per le persone e/o le cose;
- d) qualora vengano a mancare i nullastata prescritti dal comma 4.2 del presente articolo;
- e) qualora l'occupazione sia provatamente causa di disturbo alla quiete pubblica, previa diffida a rimuovere le cause del disturbo;
- f) in caso di mancato pagamento del canone dovuto per l'occupazione di suolo pubblico;

11.3. Nei casi previsti dai punti b),c),d), del comma precedente l' autorizzazione, in prima istanza, potrà essere immediatamente sospesa; potrà inoltre essere sospesa per i motivi di cui al comma 7.1 e per interventi di soggetti pubblici o privati che comportino l'ingombro della sede stradale.

12. Con deliberazione della Giunta sono definite, per ogni tipologia di elementi per la composizione dei "dehors", così come elencate nel comma 3, le caratteristiche formali, tecnico-dimensionali, dei materiali e dei colori oltre alle indicazioni dei parametri da rispettare per la loro collocazione e la griglia localizzativa, al fine di uniformare e coordinare le tipologie dei manufatti esposti; l'Amministrazione Comunale inoltre, attraverso gli uffici competenti, potrà vagliare progetti d'arredo coordinati, riferiti alla medesima area, presentati da più titolari di attività commerciali con un'unica domanda.

### **13. Limitazioni per la predisposizione di "dehors" – Aree**

13. 1. Con propria deliberazione la Giunta individua le aree/i luoghi nei quali sono ammesse sui sedimi composizioni di elementi per i "dehors" esclusivamente corrispondenti a quanto previsto al comma 3.1 (tavoli e sedie) e con il medesimo provvedimento individua altresì le aree/i luoghi nei quali sono ammessi sui sedimi composizioni di elementi per i "dehors" esclusivamente corrispondenti a quanto previsto al comma 3, punti 1, 2, 3 e 4 (tavoli e sedie, pedana con elementi di delimitazione e ombrelloni).

13.2. Nei percorsi porticati e nelle gallerie sono ammesse esclusivamente soluzioni prive di copertura e/o chiusure laterali.

13.3 Sui sedimi di suolo pubblico in aderenza a percorsi porticati di edifici vincolati in base alla normativa sui beni culturali sono ammesse composizioni di elementi per i "dehors" esclusivamente corrispondenti a quanto previsto al comma 3, punti 1, 2, 3 e 4

### **14. Procedure e semplificazione**

14.1. Le procedure relative all'attivazione ed allo sviluppo dei procedimenti amministrativi prelusivi all'adozione dei provvedimenti di autorizzazione di occupazione di suolo per i "dehors" sono definite con specifici atti degli organi competenti, comunque nel rispetto dei principi di semplificazione dell'attività amministrativa dettati dall'art. 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59 e s.m.i.

14.2. La durata del procedimento per l'autorizzazione di occupazioni di suolo pubblico per la collocazione dei "dehors" nel rispetto di quanto previsto dal presente regolamento è determinata in via generale in trenta giorni.

14.3. Per la concessione delle tipologie di "dehors" individuate ai punti 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 e 3.9 del comma 3, la durata del procedimento per l'autorizzazione di occupazioni di

suolo pubblico per la collocazione degli elementi precisati è determinata, in deroga a quanto stabilito dal precedente comma 14.2 e dall'art. 31 del Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 05.12.1995 e successive modificazioni, in sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza.

14.4. Le procedure definite secondo quanto previsto dal precedente comma 14.1 devono tener conto dei passaggi istruttori interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, precisando i casi nei quali essi abbiano rilevanza obbligatoria.

14.5. In ogni caso deve essere garantita tempestiva informazione al richiedente in ordine allo sviluppo del procedimento relativo al provvedimento di autorizzazione, qualora lo stesso presenti particolari problematiche, al fine di assicurare all'interessato l'intervento nel procedimento stesso con l'utilizzo degli strumenti previsti dalla normativa vigente.

## **15.Sanzioni**

15.1. Per l'occupazione abusiva del suolo pubblico o per occupazione che, in presenza di autorizzazione, non ottemperi alle prescrizioni dettate nella stessa si applicano le disposizioni previste dall'art.5 del Regolamento di disciplina delle attività civiche approvato con delibera di Consiglio Comunale n.40 del 26.06.2003 e successive modificazioni.

## **16.Disposizioni finali e di rinvio**

16.1. L'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico è espressione di un potere pubblicistico di natura discrezionale ed il rilascio richiede un previo accertamento dell'esistenza delle condizioni per le quali è possibile perseguire, o almeno non contrastare, i pubblici interessi; tale verifica verrà attuata, per ogni autorizzazione, dalla Giunta Comunale secondo le modalità che verranno previste nel provvedimento di cui all'art.10 comma 1 del presente Regolamento.

16.2. I titolari di autorizzazione rilasciate secondo i criteri previgenti sono tenuti ad adeguare le proprie strutture come previsto nel presente articolo, entro 9 (NOVE) mesi dall'entrata in vigore dello stesso; nel caso di mancato adeguamento entro i termini previsti, l'Amministrazione ne impone l'obbligo, in qualunque momento, o procede con la revoca dell'autorizzazione.

16.3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si fa riferimento al d.lgs. n. 285/1992, al Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 05.12.1995 e successive modificazioni, ed al Regolamento di disciplina delle attività civiche approvato con delibera di Consiglio Comunale n.40 del 26.06.2003 e successive modificazioni.

16.4. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento in relazione all'installazione di tende ed insegne si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle pubbliche affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni approvato con delibera di Consiglio Comunale n.129 del 15.12.1994 e successive modificazioni.



**Articolo 51 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per strutture posizionate su suolo pubblico e privato**

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 e dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione; l'occupazione delle sedi stradali è comunque regolata dalle leggi vigenti.
2. Salve restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, da disciplinare con apposito regolamento ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima, scaduto il quale senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni ambientali preesistenti. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.
4. Il comune ha facoltà di applicare o fare applicare e mantenere sui fronti delle costruzioni, previo avviso alla proprietà, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) targhe della toponomastica urbana e numeri civici;
  - b) piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità, ai pubblici servizi;
  - e) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
  - f) orologi ed avvisatori stradali di data, temperatura, condizioni del traffico, ecc.;
  - g) lapidi commemorative;
  - h) ogni altro apparecchio od impianto che si renda necessario a fini di pubblica utilità.
5. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al comma precedente possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a specifici vincoli, soltanto se non esistono ragionevoli alternative e, comunque, previo parere dell'organo di tutela.
6. La manutenzione degli oggetti, elencati al comma 4, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori. L'installazione deve essere effettuata producendo il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il soddisfacimento dell'esigenza pubblica per cui è effettuata.
7. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al comma 4, di non sottrarli alla pubblica vista, di ripristinarli a loro cura e spese, quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

8. Gli interventi edilizi sugli edifici ove sono installati gli oggetti di cui al comma 4, debbono essere effettuati garantendo le opere necessarie per il mantenimento del servizio pubblico; tali oggetti dovranno essere rimessi debitamente in posizione qualora, per l'esecuzione dei lavori, sia stato indispensabile rimuoverli.
9. 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 ml 1,50, o diversa indicazione dal Codice Civile, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

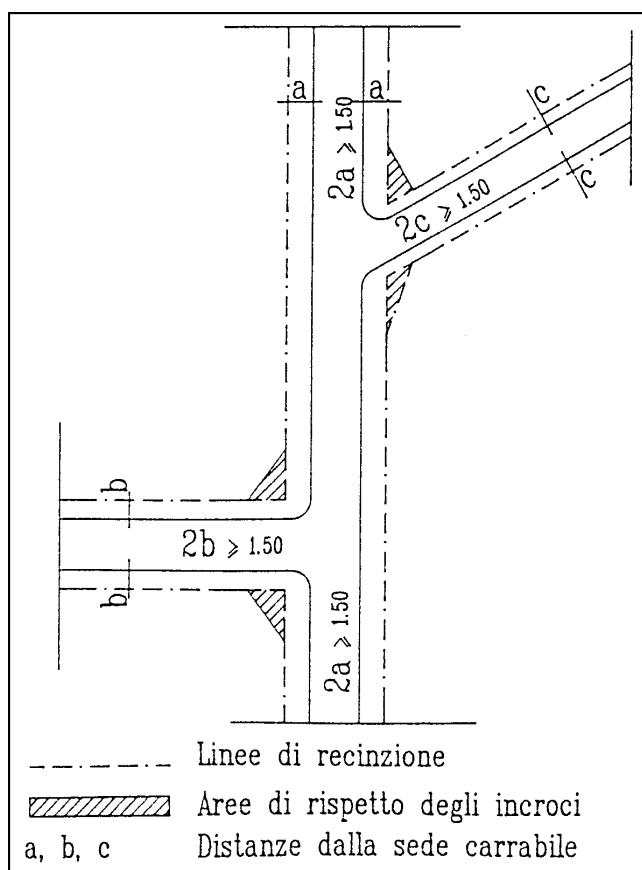
## Articolo 52 Recinzioni

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a. Zone residenziali

Entro i limiti delle zone residenziali, turistiche e commerciali in genere, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di 1,60 m (comprensiva dello zoccolo di fondazione) misurata dalla quota media dal marciapiede prospettante od in mancanza, dalla quota media del piano campagna prossimo al sedime dell'opera da realizzare, e dal piano campagna per i confini interni; devono essere caratterizzate dalla formazione di uno zoccolo in c.a. di 50 cm (max) e sovrastante struttura; le recinzioni realizzate in muro pieno verso il fronte stradale non possono superare l'altezza di 1,20 m rispetto alla quota stradale; le recinzioni verso gli spazi aperti della campagna dovranno essere realizzate in rete metallica, eventualmente accompagnata da essenze arbustive potate a siepe.

- b. Al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita la trasparenza delle recinzioni per uno spazio determinabile dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stese sia eguale al doppio della distanza minima dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 1,50 secondo lo schema seguente;



c. Zone produttive

Entro i limiti massimi delle zone destinate ad impianti industriali, produttivi e artigianali in genere ad essi assimilati, le recinzioni devono essere trasparenti ed avere altezza massima di 3,00m; sono ammesse recinzioni non trasparenti nei seguenti casi:

- per delimitazione tra lotti produttivi entrambi all'interno della zona produttiva;
- per dare omogeneità alla recinzione lungo il medesimo fronte;
- a confine di una zona non produttiva, soltanto in funzione di mitigazione degli impatti (emissioni di qualsiasi genere) previa contestuale mitigazione paesaggistica da realizzarsi in conformità alle linee guida del PQAMA.

d. Zone agricole

Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, la forma ed i materiali, dovranno essere adeguate alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali e le recinzioni devono rispettare quanto stabilito in materia dalle norme del codice stradale.

Le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi: qualora tali aree pertinenziali non siano riconoscibili sulla base di elementi oggettivi (discontinuità morfologiche, manufatti, alberature ecc.) non possono avere una superficie superiore a 10 volte la superficie coperta degli edifici che vi insistono; sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici.

Al fine di evitare delle eccessive barriere nel paesaggio rurale sono ammesse esclusivamente recinzioni con siepe eventualmente integrata, sul fronte strada, da recinzione con zoccolo pieno fino ad una altezza di cm 30 dalla quota stradale, più una sovrastante recinzione metallica con altezza massima complessiva non superiore a 1,60m.

Il Comune può concedere eventuali deroghe nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti, l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Nel caso della comprovata necessità di recintare spazi non strettamente pertinenziali (pascolo degli animali, sicurezza, ecc.), il Comune, verificato che non ne derivi un impatto paesaggistico negativo, può autorizzare una recinzione composta da staccionata in legno a maglia larga o rete metallica, con esclusione dell'area assoggettata a vincolo paesaggistico, sostenuta da pali in legno infissi direttamente nel terreno, con h max di m 1,80: lungo il corridoi ecologici tali recinzioni dovranno essere sollevate da terra di cm 20 su almeno il 50% della lunghezza, per consentire il passaggio degli animali.

Ai sensi dell'art. 15, 8° comma, della Legge 157/1992 e s.m.i., qualora il proprietario o conduttore intenda vietare l'accesso al fondo ai cacciatori deve recintarlo con rete metallica o altra barriera fisica di altezza non inferiore a m 1,20. La rete metallica dovrà essere semplicemente ancorata al suolo mediante la posa di pali, senza la previsione di alcun zoccolo in cemento armato, nemmeno per le parti prospicienti le strade poderali. In tal caso, la volontà di interdire l'accesso al fondo deve essere manifestata al competente ufficio pubblico per la fauna e la caccia. Il proprietario o conduttore provvede ad apporre a suo carico adeguate tabelle di divieto esenti da tasse.

In deroga a quanto sopra stabilito, l'altezza delle recinzioni a servizio degli impianti per la produzione di energia rinnovabile, non può superare l'altezza massima di 2,50m, con possibilità di realizzare tale recinzione con zoccolo in c.a. (max 30 cm) e sovrastante struttura in rete metallica o in alternativa con plinti singoli, oppure con stanti in ferro e rete metallica.

### **Articolo 53 Numerazione civica**

1. Il comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso - preferibilmente a destra e ad una altezza variabile da 1,80m a 3,00 m - e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
3. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.

In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzioni o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al comune i numeri civici, affinché siano soppressi.

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

### **Articolo 54 Aree Verdi**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano in quanto 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. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
3. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
4. Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.
5. Il comune, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
6. Per le modalità progettuali si rimanda all'art. 4 del PQAMA.

### **Articolo 55 Parchi urbani**

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.

### **Articolo 56 Orti urbani**

1. L'Amministrazione Comunale promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al relativo disciplinare.

### **Articolo 57 Parchi e percorsi in territorio rurale**

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

**Articolo 58 Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno nel rispetto delle indicazioni della classificazione geologica dei terreni fatta negli elaborati del P.I.
3. E' vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore igiene pubblica dell'U.S.L. del Comune e dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Nel caso di utilizzo a scopo residenziale, direzionale, commerciale, turistico o per servizi di immobili industriali dismessi, unitamente alla domanda di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività o alla segnalazione certificata di inizio di attività deve essere presentata, ai sensi della normativa vigente, l'indagine preliminare finalizzata all'accertamento del livello di concentrazione della soglia di contaminazione per la valutazione di eventuali bonifiche da prevedere prima dell'intervento edilizio in progetto; l'intervento oggetto del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività può avere inizio solo dopo il completamento della procedura di bonifica resasi necessaria alla luce di quanto accertato in fase di indagine preliminare, così come previsto dalla normativa vigente in materia.
5. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso il corretto smaltimento delle acque meteoriche e reflue anche in riferimento al vigente Regolamento di Polizia Urbana.

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

### **Articolo 59    Approvvigionamento idrico**

1. Nelle aree non servite da rete idrica pubblica può essere consentito l'utilizzo di pozzi artesiani, previa approvazione dei medesimi e controllo delle acque da parte degli enti competenti.
2. Le acque meteoriche potranno essere recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare, conformemente ai regolamenti comunali in materia e/o al prontuario.

### **Articolo 60    Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Lo smaltimento delle acque reflue è attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
2. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di Igiene. Il Comune può, comunque, richiedere particolari trattamenti 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.
3. Lo smaltimento delle acque meteoriche deve avvenire all'interno delle aree scoperte private. Le aree scoperte devono avere indici di permeabilità il più elevati possibile, privilegiando l'uso di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili. A tal fine nelle nuove costruzioni in zona residenziale dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 20 % della superficie del lotto e, nelle ristrutturazioni di edifici, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento.
4. Per quanto qui non indicato si rimanda alle linee guida del PQAMA, art.2.

### **Articolo 61    Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. È fatto obbligo di realizzare una piazzola ecologica per tutti gli edifici aventi un numero di unità residenziali superiore a 4; per i fabbricati esistenti aventi un numero uguale o superiore a 4, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dello scoperto comune, è fatto obbligo di realizzare la piazzola, anche se originariamente non prevista; il dimensionamento della piazzola deve essere conforme alle linee guida dell'ente gestore (Veritas spa).
2. Negli strumenti urbanistici attuativi di nuova realizzazione devono essere previste apposite aree per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.

### **Articolo 62    Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
2. Si rinvia alla normativa tecnica di settore.

**Articolo 63 Distribuzione del gas**

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

2. Si rinvia alla normativa tecnica di settore.

Ricarica dei veicoli elettrici

3. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo è 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,
- 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 sopraccitato decreto,

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 auto, siano essi pertinenziali o no, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali (art. 4 c. 1ter del D.P.R. 380/2001).

**Articolo 64 Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Si rinvia ai precedenti articoli in materia di risparmio ed efficienza energetica degli edifici e allo specifico regolamento comunale e/o proutuario.

**Articolo 65 Telecomunicazioni**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, nonché di un punto di accesso alla rete. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 (c.d. Ristrutturazione pesante).

2. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

3. Si richiama il rispetto delle disposizioni di cui al Dpr 380/01, art. 135bis "Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici"



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

### **Articolo 66    Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene; è prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe, meridiane e simili; il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.
2. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse; la scelta del colore della tinteggiatura di edifici soggetti a grado di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.
3. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
4. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 639/1910.
5. Sono fatti salvi gli adempimenti di competenza del sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

### **Articolo 67    Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere coerentemente integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta, ponendo particolare attenzione nella scelta dei materiali di finitura anche al fine di preservare il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare gli elementi di pregio riconosciuti tali dal Piano o di origine remota quali le modanature architettoniche e le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali; in occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
7. Per gli edifici privi di valore culturale, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
  - a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
  - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.
  - c) I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.
9. Le scale esterne scoperte sono ammesse fino al primo piano ad esclusione delle scale di sicurezza o altri casi disciplinati da normative specifiche.

## **Articolo 68 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

### **1. Aggetti e sporti**

L'aggetto e lo sporto si configurano come elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi, aperto sui tre lati e senza appoggi a testa; sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante: se sono ricavati su più lati dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (altezza, profondità, inclinazione): essi, inoltre, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m 2,20;
- gli elementi edilizi in aggetto non praticabili (es. pensilina, berceau ecc.) che sporgono dalle facciate per non più di 1,50m, quando non sono realizzati in continuità con i fabbricati confinanti, devono rispettare una distanza minima di 1,50m dai confini e di 5,00m dai fabbricati: se la sporgenza supera 1,5m sono equiparati all'edificio;
- gli elementi edilizi in aggetto praticabili (es. balcone, ballatoio, ecc.) che sporgono dalle facciate per non più di 1,50m (quando non sono realizzati in continuità con i fabbricati confinanti, devono rispettare una distanza minima di 3,00 m dai confini, e

5,00 m dai fabbricati o da altri elementi edilizi in oggetto della medesima categoria; se la sporgenza supera 1,5m sono equiparati all'edificio.

2. Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm 20;
- b) nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 10.

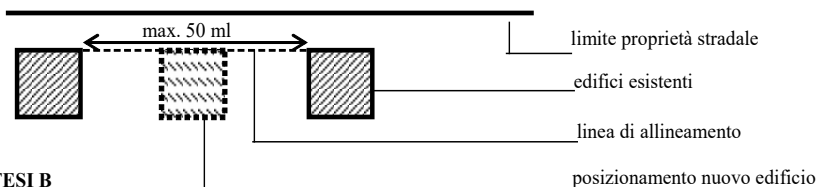
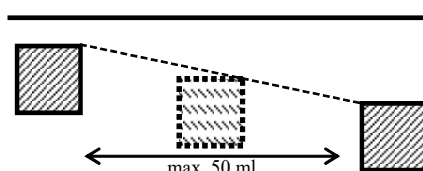
Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- c) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede ed è obbligatorio richiedere il parere della Polizia Locale; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- d) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente punto..

- 3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m 4,00 devono aprire senza sporgere dal muro esterno del fabbricato.
- 4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.
- 5. Il comune può vietare la collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

## **Articolo 69 Allineamenti**

- 1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è generalmente quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.
- 2. All'interno dei centri abitati, degli ambiti di edificazione diffusa o delle zone edificabili con attuazione diretta, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità, come di seguito schematizzato:

**Schema di allineamento stradale****IPOTESI A****IPOTESI B****Articolo 70 Piano del colore**

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici assoggettati a grado di tutela e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine dei manufatti di pregio.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene. In assenza di Piano del Colore, per la zona agricola e gli edifici con grado di tutela valgono i seguenti criteri:
3. **INTONACI**
  - 3.1 L'intonaco costituisce il più comune rivestimento degli edifici; negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate degli edifici ricadenti in zona agricola o con grado di tutela dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additivate con prodotti di sintesi, escludendo i cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.
  - 3.2 L'intonaco a marmorino va impiegato solo se viene dimostrata la sua preesistenza storica ed esclusivamente in quegli edifici che comunque già presentano questo tipo di finitura, scegliendo i colori dei materiali lapidei tradizionali locali.
  - 3.3 Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.
4. **ELEMENTI DI FINITURA**
  - 4.1 Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali quali pietra, trachite o graniglia di cemento non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.
  - 4.2 Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci. L'eventuale realizzazione di cappotti esterni con funzione isolante è consentita esclusivamente negli edifici ove sia ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia e nell'integrale rispetto delle norme vigenti, venendo di norma esclusa nell'ambito delle cortine di edifici.

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

## 5. ATTACCO A TERRA

- 5.1 Le zoccolature andranno realizzate con intonaci resistenti e traspiranti, a base di sabbia e calce, escludendo gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura.

## 6. TECNICHE PITTORICHE

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

## 7. CARTELLA COLORI

- 7.1 Le tinte dei prospetti, dei serramenti e degli oscuri devono essere scelte tra le gamme di colori utilizzate tradizionalmente o individuabili mediante ricerche documentate. Altre soluzioni possono essere approvate a seguito di una approfondita valutazione del contesto.

## **Articolo 71 Coperture degli edifici**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.O. secondo le linee guida del PQAMA.
2. Nel caso di copertura a padiglione o a falde inclinate, la pendenza delle stesse deve essere compresa tra il 30% ed il 45%.
3. Con riferimento agli abbaini e ai lucernari, si determina che siano arretrati di almeno ml. 1,00 dal muro esterno. In ogni caso devono essere rispettati i parametri di illuminazione ed aerazione di cui all'art. 34.
4. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.

5. Le coperture piane, se consentite, devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio con particolare riguardo alle visuali dall'alto; non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine.
- 5.1 Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di :
- a) camini, canne di ventilazione e simili;
  - b) parafulmini, antenne;
  - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale della copertura e opportunamente schermate.
- 5.2 Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno.
6. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni".

## **Articolo 72 Illuminazione pubblica e privata**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
5. Si rinvia alle norme del PICIL (Piano Illuminazione per il Contenimento Inquinamento Luminoso) che definiscono i criteri ed gli indirizzi operativi volti alla realizzazione di impianti di illuminazione pubblica e privata.

## **Articolo 73 Griglie ed intercapedini**

1. Il collocamento su area pubblica di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali interrati posti 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 pari a 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 diversamente abili 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. 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.
5. 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 di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
6. 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.
7. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
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.
10. Per quanto non diversamente previsto, si veda il successivo art. 89.

#### **Articolo 74 Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici ed altri impianti tecnici**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata. Soltanto quando ne sia dimostrata l'impossibilità, tali impianti potranno essere collocati sui fronti con le seguenti priorità:
  - su terrazzi non prospettanti spazi pubblici e purché entro la linea del parapetto;
  - su terrazzi prospettanti spazi pubblici e purché entro la linea del parapetto;

- con modalità diverse purché espressamente autorizzate dal Comune.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
  4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
  5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. E' consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggianti/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
  6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
  7. Nelle zone agricole e sugli edifici con grado di protezione che non consente l'intervento di ristrutturazione edilizia totale, valgono le seguenti indicazioni:
    - gli impianti dei vari servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) devono di norma essere collocati all'interno del profilo della facciata, senza sporgere da essa e rifiniti con materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto;
    - i fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra;
  8. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004.

## **Articolo 75 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, o siano collocati come precisato nel precedente art. 69, punto 3.
3. Nelle zone agricole e per gli edifici con grado di protezione valgono, inoltre, le seguenti indicazioni:
  - il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata; gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone e devono essere collocati nel profilo interno del muro.



- non dovranno essere installate controfinestre bensì il vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento;
  - i sistemi oscuranti dovranno essere realizzati con imposte a pannello ripiegabili in parte o totalmente all'interno del foro finestra (oscuri); nei casi di facciate che presentano elementi decorativi di particolare rilievo gli oscuri dovranno ripiegarsi totalmente all'interno del foro;
  - i sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni.
4. I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

## **Articolo 76 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare; il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate; le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte; in ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici. Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.
5. L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa. Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.); e insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.
6. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata di estratti planimetrici dello strumento urbanistico e di disegni di progetto in scala non inferiore a 1:20.
7. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
8. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

9. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.
10. Il comune ha facoltà di definire spazi idonei per la posa, l'installazione e l'affissione di mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato fissandone, di volta in volta, la distanza dal limite delle carreggiate stradali, nel rispetto della legge vigente.

#### **Articolo 77 Cartelloni pubblicitari**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Regolamento Comunale.

#### **Articolo 78 Muri di cinta e di sostegno**

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 1,5 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito.
2. Quando i muri di sostegno e di contenimento sono realizzati per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente, sono assimilati a costruzione e sono assoggettati al rispetto delle distanze e dei distacchi; il muro di contenimento volto a contenere un dislivello naturale, non è considerato costruzione fino alla quota del dislivello naturale.
3. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
4. Per i muri di sostegno isolati, il comune, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.
5. Il comune può condizionare il titolo abilitativo alla realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

#### **Articolo 79 Beni culturali ed edifici storici**

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

#### **Articolo 80 Cimiteri monumentali e storici**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel Regolamento dei servizi Cimiteriali comunale.

**Articolo 81 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Per garantire la sicurezza dei luoghi urbani anche con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, deve essere prevista l'installazione di idonee ed adeguate strutture ed apparecchiature che garantiscano in qualsiasi condizione (ore notturne, presenza di nebbie o piogge consistenti, ecc.) una sufficiente illuminazione per evitare la formazione di zone o aree senza o con ridotta visibilità, anche con riferimento al decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 aprile 2017, n. 48.)
2. Si rinvia ai precedenti articoli del presente regolamento di cui al Capo II e alle norme sovraordinate in materia.

## CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

### Articolo 82 Superamento barriere architettoniche, rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutte le rampe pedonali esterne o interne alle costruzioni, escluse quelle di servizio, debbono rispettare le prescrizioni delle leggi e delle direttive di settore per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Gli interventi sui fabbricati devono essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dalla normativa statale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche (DPR 380/2001, DM 236/1989, DPR 503/1996, L 104/1992, L 41/1986; LR 16/2007, LR 14/2009, DGRV 1428/2011 e DGRV 1898/2014).
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento su edifici non a norma 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 normative vigenti soprarichiamate.
5. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti. In particolare:
  - almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile, salvo quanto previsto da specifiche disposizioni;
  - gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge.
6. Le comunicazioni /segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da dichiarazione, redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
7. Il Dirigente dello Sportello Unico può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o nel caso 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.
8. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità

competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dalla normativa vigente, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

9. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta prevista dalla normativa vigente in materia.
10. 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.

#### **Articolo 83 Serre bioclimatiche o serre solari**

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.
3. Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento sull'edilizia sostenibile, se presente, le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici, 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 della DGR n. 1781 dell' 8 novembre 2011. Devono comunque essere rispettate le distanze dagli edifici, dai confini e dalle strade. E' ammessa la deroga alla distanza dai confine sulla base di accordo tra confinanti.

#### **Articolo 84 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesaggistico.
2. Sugli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione 1 o 2 che impongono la conservazione con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura mentre i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
3. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.

5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto solare e/o fotovoltaico senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nella normativa vigente. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati nella copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sopra struttura e devono essere diversamente posizionati.

## **Articolo 85 Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
3. Le tubazioni verticali, devono essere isolate ed indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura privata e comunale o nel corpo ricettore, previa autorizzazione.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti ai limiti della proprietà opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato.
5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esiste ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare sulla medesima non appena pronta, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.
8. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere preferibilmente incassati ad una altezza minima di 2,50 m dal piano marciapiede o stradale; ovvero, è consentito installare i pluviali all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno 2,00 m.
9. Sono fatte salve le indicazioni particolari del PQAMA sulle modalità di edificazione nelle zone agricole.

**Articolo 86 Strade, passaggi privati e cortili, rampe carraie**

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente; ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione, se il comune la ritiene necessaria;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
  - f) all'illuminazione, nei casi previsti.
2. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
3. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche di tipo agroindustriale) e commerciali devono avere larghezza minima di 4,00 m nel caso di un unico senso di marcia, e di 7,00 m nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 m e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai commi 2, 3, 4 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
6. Le strade private di lunghezza superiore a 25,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione adeguato.

**7. Rampe**

Si definisce rampa la superficie inclinata carrabile o pedonale atta al superamento di dislivelli: le rampe carrabili per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%.

Tra il confine della carreggiata stradale e l'inizio non orizzontale della rampa deve essere ricavato uno spazio di profondità di almeno 4,0m.

La distanza della rampa dal confine di proprietà è quella prevista per gli edifici interrati, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e subordinatamente alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

La larghezza minima della carreggiata delle rampe è:

- a) 3,00 m nei casi di rampa rettilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 5,00 m nel caso di rampa rettilinea a doppio senso di marcia permanente;
- c) 3,50 m nei casi di rampa curvilinea a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- d) 6,50 m nel caso di rampa curvilinea a doppio senso di marcia permanente.

Nel caso di rampe carrabili con tracciato curvilineo, il raggio di curvatura, misurato alla mezzzeria della carreggiata, deve essere non inferiore a:

- a) 6,75 m nei casi di rampa a senso unico o a doppio senso di marcia alternato regolato da semaforo;
- b) 8,25 m nel caso di rampa a doppio senso di marcia permanente.

Le rampe carrabili devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con apposite scanalature per il deflusso delle acque; almeno da un lato, deve essere prevista l'installazione di un corrimano all'altezza di 0,90 m e la realizzazione di un percorso pedonale di servizio, a fianco della carreggiata, sistemato a gradoni, di larghezza non inferiore a 0,90 m.

Le rampe esistenti possono essere mantenute nella situazione di fatto.

## 8. Cortile

Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in tutto o in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a m 2,50 con rapporti tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile. I cortili devono:

- avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano; ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioni non superi il 20% dell'area del cortile stesso; nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della terminazione del rapporto tra le superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro;
- essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo ed essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
- avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che servano più unità abitative.



## Articolo 87 Cavedio/chiostrina o pozzo di luce, patio e lastrico solare

### 1. Cavedio/chiostrina o pozzo di luce

il cavedio/chiostrina o pozzo di luce è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiore alle seguenti:

altezza pareti fino a 8,50m		
superficie	Lato minore (min.)	Diametro minimo
12,0	3,0	4,0
13,50	3,5	4,20
altezza pareti da 8,50m e fino a 12,50m		
16,0	4,00	4,50

Ferme restando le superfici minime di cui sopra, la superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso: devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base del cavedio.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

### 2. Patio

il patio è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza delle pareti è misurato dalla più bassa quota di calpestio del patio; il patio deve avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.

### 3. Lastrico solare

per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura - tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione con esclusione di quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

## Articolo 88 Intercapedini, griglie di areazione e canalizzazioni

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
5. La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.
6. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
7. Tutte le aperture presenti nelle cantine, nei sottotetti e nei vespai con intercapedine ventilata debbono essere protette da idonee reti indeformabili a maglia fitta e le connessioni fra superfici verticali ed orizzontali debbono essere debitamente stuccate.
8. Gli imocchi delle canne di aspirazione debbono essere protetti con reti indeformabili a maglia fitta e le suddette canne non debbono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
9. Le canalizzazioni contenenti cablaggi di ogni tipo debbono risultare stagne e prive di qualsiasi comunicazione con il corpo della muratura: ove possibile debbono essere inseriti appositi elementi tronco-conici o tronco piramidali per impedire la risalita dei ratti.

#### **Articolo 89 Recinzioni**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nel precedente art. 52.

#### **Articolo 90 Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti e l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale con il ricorso a particolari tecniche costruttive, si rinvia alle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli interventi (PI) e al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA).

#### **Articolo 91 Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Le aree di pertinenza devono sempre essere mantenute in modo decoroso, libere da depositi di materiali incongrui ed impattanti con il contesto.
2. Nelle aree di pertinenza possono essere posizionate opere di arredo ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2011 e s.m.i e relativi decreti ministeriali, nei limiti di cui al precedente art. 4, punto 3 (Opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, (c.fr. DM 2 marzo 2018) da collocarsi in modo armonico rispetto all'edificio e allo spazio circostante nel rispetto delle distanze dai confini previste dalle Norme tecniche operative del Piano degli interventi e dal Codice della strada, senza recare pregiudizio a terzi e/o confinanti, e nel rispetto di eventuali norme in materia di decoro previste dal Piano degli Interventi.
3. Per le finalità del presente articolo sono considerate opere di arredo:

**Articolo 92 Piscine**

1. Le piscine aperte al pubblico sono considerati impianti sportivi o ricreativi.
2. Le piscine non aperte al pubblico sono da considerarsi pertinenze dell'edificio principale purchè rispettino i seguenti limiti:
  - la superficie dello specchio d'acqua non deve essere superiore ad un terzo della superficie coperta dell'edificio principale, indipendentemente dalla dimensione dei locali tecnici;
  - eventuali locali accessori per servizi igienici e spogliatoi, anche se interrati, non devono avere un volume superiore al 20% di quello del fabbricato di cui costituiscono pertinenza.
3. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale e devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
4. La piscina e le pavimentazioni lungo il perimetro non sono computate nella superficie pavimentata fino ad una larghezza di m 2,5: devono essere realizzate con materiali antisdrucchiolo e in materiale consono al contesto.
5. Dovranno essere assicurate condizioni di igiene e sicurezza soprattutto per prevenire cadute accidentali da parte di bambini.

**Articolo 93 Altre opere di corredo degli edifici**

1. Le costruzioni prefabbricate devono rispettare tutte le disposizioni previste per la normale fabbricazione e, nei limiti delle loro caratteristiche tecnologiche, risultare inseribili armonicamente nell'ambiente circostante, sia per i requisiti formali sia per i materiali impiegati.
2. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'applicazione di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 m.
3. Nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti abitabili o comunque utilizzabili è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli e devono essere poste in opera adeguate coibentazioni: in alternativa, deve essere realizzato un doppio solaio con interposta camera d'aria.
4. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori allo 0,5%.

## TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### **Articolo 94 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni ed usi del territorio**

1. Il comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del d.p.r. 380/2001, Titolo IV e dell'articolo 89 della l.r. 61/1985 organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.
2. Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.
3. Il titolare del titolo abilitativo edilizio, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di piano, nonché, con il direttore dei lavori a quelle del titolo edilizio e delle modalità esecutive stabilite nel medesimo. (articolo 29, c. 1, d.p.r. 380/2001)
4. Ove il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio comportino l'esecuzione di opere od attività, il Comune ordina la realizzazione delle stesse entro un termine congruo in rapporto alla natura delle opere o attività da eseguire; decorso inutilmente tale termine, le opere o le attività sono eseguite dall'amministrazione a spese del contravventore.
5. Il comune notifica al contravventore l'ammontare delle spese sostenute, ingiungendo al medesimo di rimborsare al comune le stesse entro quindici giorni dalla notifica; ove tale termine decorra inutilmente, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, le spese sono rimosse coattivamente.

### **Articolo 95 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricati delle attività di controllo e vigilanza.
3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello di cui al precedente Titolo II, Capo II, articolo 28 (cartelli di cantiere), ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione agli organi competenti ai sensi dell'articolo 27, comma 4 del d.p.r. 380/2001.

### **Articolo 96 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 e i manufatti autorizzati e non rimossi entro il termine stabilito sono considerati abusivi a tutti gli effetti e soggetti al regime sanzionatorio vigente.

**Articolo 97 Varianti comunicate a fine lavori**

1. Si rinvia al Capo III - Segnalazione certificata di inizio attività del DPR 380/2001.

**Articolo 98 Sospensione dei lavori**

1. Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, qualora si verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente o il responsabile dell'ufficio notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii.
2. Successivamente lo stesso adotterà i provvedimenti repressivi previsti dal DPR 380/2001 e dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e ss.mm.ii.

**Articolo 99 Sanzioni per violazione delle norme regolamentari**

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative o disposizioni comunali, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
4. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## TITOLO V NORME TRANSITORIE

### **Articolo 100 Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

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

### **Articolo 101 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. Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica di cui all'allegato A) al presente Regolamento, incompatibili con quelle contenute nel previgente regolamento edilizio e nelle NTO del PI, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di cui alla LR 11/04, art. 48ter, comma 4.
3. 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.
4. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

### **Articolo 102 Abrogazione di precedenti norme**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.