



*Città di Selvazzano Dentro*  
*- Provincia di Padova -*

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 39 del 28 Settembre 2020

Aggiornato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 27 Giugno 2022

Aggiornato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 4 Maggio 2023

Aggiornato con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 del 30 Settembre 2025

In vigore dal 24.10.2025



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
CITTÀ DI SELVAZZANO DENTRO

ELABORATO  
REC

# REGOLAMENTO COMUNALE

EDILIZIO

Testo definitivo



CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO

*Sindaco*  
Claudio Piron

*Assessore Urbanistica*  
Gianluca Rizzardi

*Settore SUAP - Urbanistica*  
*Edilizia Privata*  
arch. Stefania Friso



## Sommario

|                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA.....                                                                                                                                                                 | 5  |
| ELENCO APPROVAZIONI/MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....                                                                                                                  | 6  |
| PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA .....                                                                                                                              | 7  |
| GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....                                                                                                                                        | 7  |
| TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....                                                                                                                                          | 7  |
| Art. 1 Finalità e oggetto .....                                                                                                                                               | 7  |
| Art. 2 Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio sull'attività edilizia .....                                                    | 8  |
| Art. 3 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi .....                                                                                                        | 8  |
| Art. 4 Definizioni tecniche e disposizioni di competenza comunale.....                                                                                                        | 8  |
| Art. 4a Derghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati .....                                                                                                          | 13 |
| PARTE SECONDA DISPOSIZIONI .....                                                                                                                                              | 14 |
| REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....                                                                                                                              | 14 |
| TITOLO II DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....                                                                                                                      | 14 |
| Capo I - S.U.E., S.U.A.P. e organismi consultivi.....                                                                                                                         | 14 |
| Art. 5 Lo sportello unico edilizia (S.U.E.) .....                                                                                                                             | 14 |
| Art. 6 - Lo sportello unico attività produttive (S.U.A.P.) .....                                                                                                              | 14 |
| Art. 7 Coordinamento S.U.A.P./S.U.E. ....                                                                                                                                     | 14 |
| Art. 8 Procedimenti edilizi: disposizioni .....                                                                                                                               | 15 |
| Art. 9 Controlli a campione .....                                                                                                                                             | 23 |
| Art. 10 Commissione Locale per il Paesaggio .....                                                                                                                             | 25 |
| Art. 11 Specifiche tecniche degli elaborati progettuali.....                                                                                                                  | 25 |
| Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi.....                                                                                                                          | 26 |
| Art. 12 Autotutela.....                                                                                                                                                       | 26 |
| Art. 13 Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....                                                                                                                    | 26 |
| Art. 14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....                                                                                                             | 26 |
| Art. 15 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....                                                               | 27 |
| Art. 16 Pareri preventivi .....                                                                                                                                               | 28 |
| Art. 17 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia .....                                                                                         | 28 |
| Art. 18 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....                                                                              | 28 |
| Art. 19 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse.....                                                                     | 29 |
| Art. 20 Concorsi di urbanistica e di architettura .....                                                                                                                       | 29 |
| TITOLO III DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....                                                                                                                        | 30 |
| Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....                                                                                                                   | 30 |
| Art. 21 – Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori ..... | 30 |
| Art. 22 Atti preliminari all'inizio dei lavori.....                                                                                                                           | 31 |
| Art. 23 Comunicazioni di fine lavori .....                                                                                                                                    | 31 |
| Art. 24 Occupazione di suolo pubblico .....                                                                                                                                   | 31 |
| Art. 25 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....                                                                                                           | 32 |
| Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....                                                                                                                      | 33 |
| Art. 26 Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....                                                                                                                     | 33 |
| Art. 27 Punti fissi di linea e di livello .....                                                                                                                               | 33 |
| Art. 28 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie .....                                                                                                                | 33 |
| Art. 29 Cartelli di cantiere.....                                                                                                                                             | 34 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 30 Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 35 |
| Art. 31 Tolleranze nella realizzazione delle opere edili .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 36 |
| Art. 32 Sicurezza e controllo nei cantieri – misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di.....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 36 |
| realizzazione dell’opera .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 36 |
| Art. 33 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....                                                                                                                                                                                                                               | 37 |
| Art. 34 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 37 |
| TITOLO IV DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ, URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 38 |
| Capo I - Disciplina dell’oggetto edilizio .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 38 |
| Art. 35 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| Art. 36 Caratteristiche dei locali.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| Art. 37 Altezze minime .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 38 |
| Art. 38 Superfici minime .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 39 |
| Art. 39 Dotazione degli alloggi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40 |
| Art. 39 -bis Dotazione minime di servizi per attività commerciali e artigianali di superficie lorda $\geq 250 \text{ m}^2$ .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 40 |
| Art. 40 - Evacuazione dei prodotti della combustione e dei vapori negli edifici con insediamento di attività comportanti la trasformazione di alimenti mediante cottura .....                                                                                                                                                                                                             | 40 |
| Art. 41 Illuminazione, areazione, ventilazione .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 43 |
| Art. 42 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 44 |
| Art. 43 Piani seminterrati e sotterranei .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 44 |
| Art. 44 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 45 |
| Art. 45 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 45 |
| Art. 46 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione di rifiuti e del consumo di suolo..... | 46 |
| Art. 47 Efficienza energetica della struttura edilizia .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 46 |
| Art. 48 Indicazioni progettuali per l’ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici.....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 46 |
| Art. 49 Prestazione energetica degli edifici NZEB .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 46 |
| Art. 50 Impianti di riscaldamento .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 46 |
| Art. 51 Fonti energetiche rinnovabili .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 46 |
| Art. 52 Pannelli fotovoltaici / solari .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 46 |
| Art. 53 Serre solari bioclimatiche.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 47 |
| Art. 54 Contenimento dei consumi idrici.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 47 |
| Art. 55 Sistemi di illuminazione.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 47 |
| Art. 56 Requisiti acustici passivi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 48 |
| Art. 57 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 49 |
| Art. 58 Incentivi finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti .....                                                                                                                                                                                                     | 49 |
| Art. 59 Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 49 |
| gas radon .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 49 |
| Art. 60 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 49 |
| Art. 61 Prescrizioni per le sale da gioco l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....                                                                                                                                                                                                                                               | 50 |
| Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 51 |
| Art. 62 Disposizioni comuni per la realizzazione di spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 51 |



|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 63 Strade.....                                                                                    | 51 |
| Art. 64 Portici pubblici o ad uso pubblici.....                                                        | 53 |
| Art. 65 Piste ciclabili .....                                                                          | 53 |
| Art. 66 Aree per parcheggio.....                                                                       | 54 |
| Art. 67 Piazze e aree pedonalizzate .....                                                              | 56 |
| Art. 68 Passaggi pedonali e marciapiedi.....                                                           | 57 |
| Art. 69 Accessi carrai e uscite per autorimesse.....                                                   | 58 |
| Art. 70 Chioschi/Dehors/Edicole su suolo pubblico .....                                                | 58 |
| Art. 71 Ubicazioni e dimensioni dei chioschi/dehors/edicole.....                                       | 59 |
| Art. 72 Attività - Orari.....                                                                          | 60 |
| Art. 73 Obblighi dell'Esercente/Concessionario .....                                                   | 60 |
| Art. 74 Rinvio .....                                                                                   | 60 |
| Art. 75 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....                               | 60 |
| Art. 76 Recinzioni.....                                                                                | 61 |
| Art. 77 Numeri civici .....                                                                            | 62 |
| Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....                                              | 63 |
| Art. 78 Disposizioni comuni per la tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....                      | 63 |
| Art. 79 Aree verdi .....                                                                               | 63 |
| Art. 80 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale .....                              | 63 |
| Art. 81 Orti urbani pubblici .....                                                                     | 63 |
| Art. 82 Parchi e percorsi in territorio rurale.....                                                    | 63 |
| Art. 83 Sentieri.....                                                                                  | 64 |
| Art. 84 Tutela del suolo e del sottosuolo.....                                                         | 64 |
| Art. 85 Permeabilità del suolo .....                                                                   | 64 |
| Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche .....                                                     | 65 |
| Art. 86 Approvvigionamento idrico.....                                                                 | 65 |
| Art. 87 Depurazione e smaltimento delle acque.....                                                     | 65 |
| Art. 88 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....                                    | 65 |
| Art. 89 Distribuzione dell'energia elettrica.....                                                      | 65 |
| Art. 90 Distribuzione del gas .....                                                                    | 65 |
| Art. 91 Ricarica dei veicoli elettrici – sosta e deposito biciclette.....                              | 65 |
| Art. 92 Spazi di sosta e depositi per biciclette.....                                                  | 65 |
| Art. 93 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento ..... | 65 |
| Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....                        | 66 |
| Art. 94 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....                 | 66 |
| Art. 95 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....                              | 66 |
| Art. 96 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....                                 | 67 |
| Art. 97 Allineamento .....                                                                             | 68 |
| Art. 98 Colore e ornamento delle facciate .....                                                        | 68 |
| Art. 99 Coperture degli edifici.....                                                                   | 69 |
| Art. 100 Illuminazione pubblica .....                                                                  | 70 |
| Art. 101 Griglie ed intercapedini.....                                                                 | 70 |
| Art. 102 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....  | 71 |
| Art. 103 Serramenti esterni degli edifici.....                                                         | 72 |
| Art. 104 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....                                     | 72 |
| Art. 105 Cartelloni e altri mezzi pubblicitari.....                                                    | 72 |



|                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Art. 106 Beni culturali ed edifici storici.....                                                                           | 73  |
| Art. 107 Cimiteri e cimiteri storici.....                                                                                 | 73  |
| Art. 108 Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....                                         | 73  |
| Capo VI - Elementi costruttivi.....                                                                                       | 74  |
| Art. 109 Superamento delle barriere architettoniche .....                                                                 | 74  |
| Art. 110 Serre bioclimatiche .....                                                                                        | 75  |
| Art. 111 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....                         | 75  |
| Art. 112 Coperture, canali di gronda e pluviali.....                                                                      | 76  |
| Art. 113 Strade e passaggi privati, cortili/patii, cavedi e pozzi di luce .....                                           | 77  |
| Art. 114 <del>Cavedi, pozzi luce e chiostre</del> Abrogato.....                                                           | 78  |
| Art. 115 Intercapedini e griglie di aereazione .....                                                                      | 79  |
| Art. 116 Recinzioni.....                                                                                                  | 79  |
| Art. 117 Materiali e tecniche costruttive degli edifici.....                                                              | 79  |
| Art. 118 Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza .....                                           | 79  |
| Art. 119 Piscine pertinenziali .....                                                                                      | 80  |
| Art. 120 Altre opere di corredo agli edifici .....                                                                        | 81  |
| TITOLO IV VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....                                                                           | 82  |
| Art. 121 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....                 | 82  |
| Art. 122 Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità con variazioni essenziali dal titolo abilitativo..... | 82  |
| Art. 123 Varianti comunicate a fine lavori.....                                                                           | 82  |
| Art. 124 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....                                                                  | 82  |
| Art. 125 Sospensione dei lavori .....                                                                                     | 83  |
| Art. 126 Sanzioni per violazioni delle norme del presente regolamento.....                                                | 83  |
| TITOLO V NORME TRANSITORIE .....                                                                                          | 84  |
| Art. 127 Aggiornamento del regolamento edilizio .....                                                                     | 84  |
| Art. 128 Entrata in vigore del regolamento edili.....                                                                     | 84  |
| Art. 129 Abrogazione di precedenti norme ed entrata in vigore del presente regolamento .....                              | 84  |
| Art. 130 Disposizioni transitorie.....                                                                                    | 84  |
| ALLEGATO A .....                                                                                                          | 85  |
| ALLEGATO B.....                                                                                                           | 100 |



## PREMESSA

1. Tenuto conto del recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (in attuazione dell'Intesa sancita in data 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16.11.2016, riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) di cui all'art. 4, c. 1 sexies del D.P.R. n. 380/2001) avvenuti con la D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, l'adeguamento del REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (R.E.C.) è operato sulla base dei suggerimenti operativi e delle linee guida per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo approvate con D.G.R. n. 669 del 15.05.2018.
2. Lo schema di Regolamento Edilizio Tipo e i relativi allegati, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.
3. Il Regolamento Edilizio Comunale si articola in due parti, così come previsto dall'Intesa:
  - a. nella Parte Prima, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
  - b. nella Parte Seconda, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale – sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia – è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

**ELENCO APPROVAZIONI/MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

| nr | Titolo Deliberazione                                                                                               | Tipo e Nr Deliberazione                          | Data delibera |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| 1  | <b>R.E.C.</b> Adeguamento al Regolamento Edilizio tipo ai sensi della D.G.R.V. 1896/2017 e della D.G.R.V. 669/2018 | Approvazione – D.C.C. 39                         | 28.09.2020    |
| 2  | <b>R.E.C.</b> (rev. 1)                                                                                             | Approvazione – D.C.C. 38                         | 27.06.2022    |
| 3  | <b>R.E.C.</b> (rev. 1)                                                                                             | Approvazione – D.C.C. 32                         | 04.05.2023    |
| 4  | <b>R.E.C.</b> (rev. 3)                                                                                             | Approvazione – D.C.C.<br>(in corso di redazione) |               |



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

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 Finalità e oggetto

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2, comma 4, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. Il R.E., nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali", e nel rispetto del DPR n. 380 del 2001", nonché delle altre norme regionali, statali e comunitarie connesse all'attività di trasformazione urbanistico-edilizia, disciplina altresì:
  - a) Le caratteristiche degli edifici e degli insediamenti atte a garantire la sostenibilità ambientale ed energetica e la qualità architettonica.
  - b) Le modalità operative dello sportello unico per l'edilizia (S.U.E.) di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 380/01 e le modalità di collegamento con lo sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.) di cui al D.P.R. n. 160/10 e alla L.R. n. 55/12.
  - c) Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi e le relative modalità di determinazione ed applicazione.
  - d) Le modalità di determinazione ed applicazione delle distanze minime e dei distacchi tra edifici, dai confini, dalle strade e dagli altri elementi generatori di zone o fasce di rispetto.
  - e) La definizione degli elementi architettonici, delle destinazioni d'uso, delle tipologie di intervento.
  - f) Le modalità di presentazione, richiesta e rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi, nonché delle certificazioni e dei pareri di competenza comunale, ed i relativi procedimenti.
  - g) Le modalità di presentazione dei progetti edilizi, degli strumenti urbanistici attuativi e dei documenti da allegare agli stessi, fermi restando gli obblighi di cui all'articolo 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*.
  - h) Le modalità di determinazione e di versamento del contributo di costruzione e degli altri oneri amministrativi previsti da leggi e regolamenti per l'esercizio dell'attività urbanistico- edilizia, nonché le modalità di scomputo, di rateizzazione e di garanzia.
  - i) Le modalità di esecuzione e di controllo delle opere e degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, con particolare riferimento alle varianti in corso d'opera, ai provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo, alla decadenza, trasferibilità, annullamento del titolo abilitativo agli interventi.
  - j) Le modalità d'uso degli immobili, con particolare riferimento ai requisiti di agibilità e alle relative certificazioni.
  - k) Le caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti, con particolare riferimento agli impianti tecnologici di pubblica utilità, al decoro degli edifici, ai parcheggi privati, agli spazi per servizi



pubblici e costruzioni accessorie, alle recinzioni , agli accessi e passi carrabili, alle rampe, agli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico, alle coperture, comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie, agli indicatori stradali, agli apparecchi per i servizi collettivi, ai cartelli stradali, alle insegne pubblicitarie e ai numeri civici

- l) Le caratteristiche e i requisiti igienico - sanitari, con particolare riferimento alle prescrizioni relative alle fognature, agli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, alle altezze, superfici e dotazioni minime degli alloggi, ai servizi igienici, alle autorimesse, ai locali accessori e a quelli tecnici, ai piani interrati e seminterrati, ai sottotetti, agli impianti tecnologici, alle costruzioni a destinazione speciale, agli edifici e locali di uso collettivo, alle barriere architettoniche, agli stabilimenti industriali, depositi e magazzini, agli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli, agli impianti al servizio dell'agricoltura.
- m) Le caratteristiche e i requisiti per la sicurezza e la prevenzione dagli incidenti, con particolare riferimento ai pericoli di incendio e ai rischi ambientali e idraulici.
- n) Le cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori, con particolare riferimento ai rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico, alla sicurezza e funzionalità delle opere, alla stabilità del territorio.

## **Art. 2 Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio sull'attività edilizia**

- 1. La presente ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia è meramente conoscitiva e non varia la normativa vigente e di riferimento da osservarsi, ancorché non riportata nella ricognizione.
- 2. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nell'allegato A del presente regolamento, sono da intendersi di tipo dinamico e pertanto ove, alla sua entrata in vigore, tali disposizioni venissero/fossero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta, troverà immediata applicazione e il testo del presente regolamento, modificato nelle parti interessate a cura del Responsabile dell'Area Tecnica, sarà oggetto di formale presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.

## **Art. 3 Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi**

- 1. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nell'allegato B del presente Regolamento, sono state codificate a seguito dell'Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni sancita in data 20/10/2016 dalla Conferenza unificata; a tale intesa ha fatto seguito l'emanazione della Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1896 del 22 novembre 2017 e della DGRV n. 669 del 15 maggio 2018.

## **Art. 4 Definizioni tecniche e disposizioni di competenza comunale**

Le ulteriori definizioni che seguono, integrano ed esplicano le definizioni uniformi di cui all'articolo precedente.

- 1. **Aggetti e sporti:** Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi completamente aperto su almeno due lati, munito di eventuale ringhiera o dotato di parapetto di altezza non superiore a m 1,10, e senza appoggi a terra o al piano inferiore.
- 2. **Area pertinenziale:** Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente/di



progetto.

3. **Profilo perimetrale esterno dell'edificio:** contorno/perimetro esterno che viene ad assumere l'edificio in pianta per ciascun piano, ivi comprese le strutture perimetrali nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m 1,50. Qualora gli aggetti e gli sporti eccedano tale misura l'intero aggetto/sporto è compreso nel profilo perimetrale.
4. **Lastrico solare:** Tetto piano di un edificio che non si configura come una terrazza.
5. **Lotto:** Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
6. **Parete finestrata:** Parete anche solo parzialmente munita di aperture verso l'esterno. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti, portici e similari.
7. **Pergolato:** struttura a sostegno di piante rampicanti, idonea a creare ornamento e/o riparo dalla luce solare. È costituito da elementi assemblati in legno o metallo.
8. **Gazebo:** struttura in legno o metallo che non può essere tamponata lateralmente con materiale di alcun genere e tipo, né presentare montanti infissi stabilmente al suolo; può essere invece coperta con elementi permeabili o teli mobili. Il manufatto deve avere solo funzione di arredo da giardino e non può avere funzioni di ricovero per autovetture o di deposito.
9. **Piano campagna:** il piano la cui quota altimetrica media della superficie coperta dell'intervento 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.
10. **Quota zero di riferimento (Qz):** la quota della strada (bordo corsia di marcia) prossima all'intervento, ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico individuata con le seguenti modalità:
  - a. quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di pertinenza dell'intervento;
  - b. qualora l'area oggetto di intervento non sia adiacente alla viabilità pubblica la quota zero di riferimento (Qz) corrisponde alla quota media del piano campagna.
  - c. Sono fatte salve quote diverse se specificate nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi.
  - d. Per i fabbricati oggetto di nuova realizzazione e/o di demolizione con ricostruzione, nelle aree classificate "*Idonee a condizione di tipo d*)" dalla tavola "03a – Fragilità" del vigente P.A.T. - coerentemente con quanto disposto dall'art. 12, co. 5, lett. d) delle relative Norme Tecniche - il piano di imposta dovrà essere fissato ad una quota di almeno + 0,50 m rispetto alla quota zero di riferimento.
  - e. Per i fabbricati oggetto di nuova realizzazione e/o di demolizione con ricostruzione, nelle aree classificate "*Esondabili o a periodico ristagno idrico*" dalla tavola "03a – Fragilità" del vigente P.A.T. - coerentemente con quanto disposto dall'art. 13, co. 6, lett. o) delle relative Norme Tecniche - il piano di imposta dovrà essere fissato, in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno, ad una quota di almeno + 0,50 m rispetto alla quota zero di riferimento. Tale quota potrà comunque essere ulteriormente elevata in relazione all'effettiva valutazione del rischio idraulico.
  - f. Nel caso di interventi di ampliamento di fabbricati esistenti:
    - se il volume in ampliamento è contenuto entro il 20% o di massimo 150 m<sup>3</sup>, potrà



essere mantenuta la quota del pavimento esistente;

- per gli edifici con destinazione valutata in termini di superficie coperta, se l'ampliamento è contenuto entro il 20% potrà essere mantenuta la quota del pavimento esistente;
- se sono superiori ai limiti di cui ai punti precedenti, il pavimento dovrà essere impostato ad una quota di almeno + 0,50 m rispetto alla quota zero di riferimento.

**11. 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: a superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.

**12. Spazio di sosta pubblico o parcheggio pubblico:** l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli su suolo pubblico o a destinazione pubblica compresa l'area di manovra, gli spazi di distribuzione e l'area di accesso. L'area allo stazionamento dei veicoli dovrà essere non inferiore al 50% dell'area complessiva; tali spazi sono da destinarsi all'uso pubblico generalizzato e non limitato ai soli utenti delle unità immobiliari in relazione alle quali è sorto l'obbligo della dotazione, ferma restando la possibilità, per l'autorità amministrativa, di regolarne l'uso al fine di garantire l'utilizzo proprio da parte della collettività, in conformità ai dettami del pubblico interesse.

**13. Abbaino:** Corpo a sviluppo verticale con finestra ricavata nella falda del tetto.

**14. 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.

**15. Parete verde:** un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.

**16. Cambio di destinazione d'uso:** si definisce cambio della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, la modificazione da una ad un'altra destinazione d'uso tra quelle definite dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001.

**17. Pergotenda:** elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura dei pergolati.

**18. Volume tecnico:** volume di cui alla "definizione uniforme" n. 31. Tali vani e spazi devono essere completamente privi di un'autonomia funzionale, anche potenziale, con altezza media interna inferiore a m 2,35 e posti a distanza non inferiore a quella prescritta per il volume urbanistico.

La presente definizione non trova applicazione per gli impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tali volumi, inoltre, all'interno delle zone produttive (artigianali e/o industriali) – così come



definite dal vigente Piano degli Interventi – derogano alle distanze (tra fabbricati, dalle strade e dai confini di proprietà) fatto salvo quanto disposto dal Codice Civile.

**19. Edificio / fabbricato esistente:** costruzione caratterizzata, alla data di entrata in vigore del previgente regolamento edilizio (27.06.2022), dalla presenza delle strutture portanti e della copertura.

**20. Posto auto coperto/scoperto:** superficie con dimensioni tali da consentire di inscrivere nella stessa un rettangolo di dimensioni non inferiori a m 5,00 x m 2,50.

**21. Volume Urbanistico (VU)** è il volume totale - come definito dal punto 19 delle definizioni uniformi di cui all'allegato "B" del presente Regolamento.

Non concorrono alla formazione del Volume Urbanistico (VU):

- a. le logge rientranti con profondità non superiore a m 1,50. Qualora la loggia ecceda tale profondità verrà computata la sola parte eccedente;
- b. i porticati con superficie coperta inferiore ad un  $\frac{1}{4}$  (un quarto) della superficie coperta dell'intero edificio (esistente + progetto, portici compresi). Dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
- c. i porticati di uso pubblico;
- d. le torrette di ascensore ed i volumi tecnici, le scale esterne aperte e non coperte e le scale di sicurezza;
- e. i garages fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 25 di superficie (al netto delle murature) e con altezza massima di m 2,40, per unità abitativa;
- f. la parte di volume totale posto al di sotto della quota zero di riferimento (Qz - definizione n. 10 dell'art. 4);
- g. i sottotetti con le seguenti caratteristiche:
- h. altezza media inferiore a m 2,20, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura;
- i. altezza minima non superiore a m 0,50;
- j. pendenza massima del solaio di copertura (minimo 2 falde): 35%;
- k. rapporto aero illuminante non superiore a 1/16 realizzato con aperture in falda con esclusione di abbaini;
- l. i vani scala comuni a più unità immobiliari (la proiezione in pianta dell'intero vano, esclusi i muri perimetrali);
- m. le scale interne alle singole unità immobiliari (la sola proiezione in pianta delle rampe);
- n. vani ascensore (lo spazio interno, esclusi i muri perimetrali, del vano ascensore).

Il calcolo del volume urbanistico, per le pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore della variante n. 10 al P.I., si effettua applicando le modalità indicate all'allegato "B" del Regolamento Edilizio approvato con delibera di C.C. n. 51 del 29.12.2017.

**22. Estremità superiore degli edifici nel caso di tetti piani:** si specifica che il solaio di copertura ed i relativi bordi perimetrali sono esclusi dal computo dell'altezza massima dell'edificio (con riferimento alla definizione n. "28" di cui all'allegato "B" al presente regolamento) fino alla misura massima di m 1,00.

Nelle zone produttive – così come definite dal vigente Piano degli Interventi – si escludono altresì dal computo dell'altezza gli impianti tecnologici (quali ad esempio i carroponti, ecc.) di massimo m 4,00.

**23. Progettazione unitaria:** spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo



ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc.

La progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente concessione e/o autorizzato.

- 24. Unità Minima d'Intervento (U.M.I.):** spazio minimo di intervento comprendente edifici ed aree scoperte; anche con diverse classificazioni. L'U.M.I. può comprendere una o più unità edilizie.
- 25. Falde dei tetti:** superfici inclinate dei tetti, che determinano le tipologie delle coperture.
- 26. Coni visuali significativi:** luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata (si rinvia all'art. 9, punti 19, 20, 21, 22 e 23 delle Norme Tecniche del P.A.T.).
- 27. Percorsi equestri:** tali percorsi qualora individuati nelle Tav. di P.I. sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano ed extraurbano.  
La progettazione privata e/o pubblica, dovrà tener conto della possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.
- 28. Scalinate:** sono elementi particolari di raccordo tra piani su livelli diversi, esistenti o da inserire all'interno di un progetto esecutivo su un determinato territorio.
- 29. Filari alberati, alberate:** spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.
- 30. Accesso:** spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà. La localizzazione planimetrica, qualora individuata dal P.I., è da ritenersi preferenziale ad altre soluzioni; tuttavia in caso di giustificata necessità l'accesso potrà essere spostato, fermo restando quanto previsto dal vigente codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione.
- 31. Verde d'arredo:** luogo preposto per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificio di un luogo che si vuole riqualificare, o comunque di un luogo che per le sue caratteristiche è meritevole di tutela.
- 32. Siepi e vegetazione di schermatura:** spazio destinato alla piantumazione di arbusti ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificio e l'area "aperta". Nelle generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con specie tipiche del luogo.
- 33. Spazio pubblico:** spazio riconducibile a piazza pedonale, verde pubblico, parcheggio e servizi in genere, da progettare e realizzare con gli interventi proposti.
- 34. Accorpamento di volumi:** indicazione di nuovo volume da accorpare ad un edificio esistente. Sarà il progetto edilizio a scegliere le pareti su cui aggregarsi, in caso di più indicazioni.
- 35. Capitelli:** elemento architettonico di forma semplice legata al culto. È sempre consentita la realizzazione di capitelli di dimensioni ridotte, in deroga ai parametri urbanistici della zona in cui vengono costruiti e comunque senza pregiudicare la regolarità del traffico viabilistico. Tali manufatti saranno oggetto di specifica valutazione e assoggettati a permesso di costruire gratuito.
- 36. Tipologie edilizie:** gli elementi espressi nei grafici in scala 1:2000 sono indicativi per forme,



dimensione ed ubicazione.

Nelle soluzioni architettoniche le tipologie rappresentate, nel P.I. sono liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe, nel caso di P.U.A. dovranno essere previste nello strumento stesso.

- a. Bifamiliare: tipo edilizio caratterizzato da due unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni.
- b. Schiera (o anche trifamiliare, quadri, ecc.): tipo edilizio determinato da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); con più piani fuori terra, dove abitualmente ad ogni alloggio corrisponde un ingresso ed un giardino.
- c. In linea, a cortina, a corte: tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi, sviluppati su uno o più piani serviti da parti comuni. Una delle fronti è abitualmente prospettante su una strada mentre l'altra su giardino o corte.
- d. Blocco: tipi edilizi costituenti complessi anche polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.
- e. Torre: tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi e/o altri usi che si sviluppano in altezza, disimpegnato generalmente da una o più scale comunitarie.
- f. Intervento coordinato: tipo edilizio caratterizzato da unità architettoniche indipendenti dalle tipologie principali, da definire con elementi formali e di disegno urbano, tramite una progettazione unitaria, generalmente inserito su aree ove è previsto un P.U.A..
- g. Ballatoio: tipo edilizio i cui singoli appartamenti sono disimpegnati da un balcone continuo esterno.

#### **Art. 4a Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati**

1. Trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 2-bis del DPR 380/01.



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

### **TITOLO II DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **Capo I - S.U.E., S.U.A.P. e organismi consultivi**

##### **Art. 5 Lo sportello unico edilizia (S.U.E.)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il S.U.E. si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Il S.U.E. cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Attraverso lo Sportello Unico il Comune fornisce, anche in via telematica, una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle pratiche edilizie, e adotta i provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi ai sensi degli artt. 22 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché del "Regolamento sul diritto di accesso ai dati e ai documenti amministrativi" vigente.
4. Le pratiche edilizie indirizzate al S.U.E. sono presentate in modalità telematica attraverso il portale "impresainungiorno.gov.it".
5. La struttura organizzativa può anche essere articolata al suo interno in più uffici e/o organi, compatibilmente con le risorse umane, strumentali e finanziarie del Comune, ma nei rapporti con l'esterno lo Sportello è interlocutore unico tra i cittadini e le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, per gli interventi di edilizia residenziale.

##### **Art. 6 - Lo sportello unico attività produttive (S.U.A.P.)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi e l'approvazione di varianti urbanistiche, in applicazione del DPR 160/2010 e della L.R. 55/2012.
2. Le pratiche edilizie indirizzate al S.U.A.P. sono presentate in modalità telematica attraverso il portale "impresainungiorno.gov.it".

##### **Art. 7 Coordinamento S.U.A.P./S.U.E.**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al S.U.A.P. ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dalla L.R. 55/2012.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al S.U.E. attraverso la piattaforma



informatica ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.

3. Resta comunque ferma l'unicità del canale di comunicazione telematico per entrambi gli Sportelli.
4. Su richiesta del S.U.A.P. o del S.U.E. gli altri uffici e servizi dell'amministrazione forniscono i pareri e i provvedimenti con la massima celerità possibile, rispettando i tempi procedurali imposti dalla normativa di settore.

#### **Art. 8 Procedimenti edilizi: disposizioni**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata. In tale caso lo Sportello Unico (S.U.A.P./S.U.E.) provvede a darne comunicazione al soggetto interessato, ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. n. 241/1990 e dell'art. 2 comma 2 del D.P.R. 160/2010.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti 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. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.  
A carico del richiedente (o di un tecnico incaricato) è richiesta anche la compilazione della modulistica predisposta dal preposto ufficio per le varie tipologie di istanze.
5. Nell'ipotesi di cui all'art. 20, comma 5, del D.P.R. 380/2001, in caso di mancata presentazione della documentazione integrativa entro 180 giorni dalla richiesta, l'ufficio concluderà il procedimento mediante archiviazione della domanda di permesso di costruire.
6. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.
7. In tutti i casi in cui le N.T.O. del P.I. o il R.E. richiedono l'approvazione di un intervento da parte del Consiglio Comunale, detta approvazione è preliminare al procedimento di rilascio del permesso di costruire.
8. Nei casi previsti dal comma precedente la presentazione dell'istanza, corredata da tutta la documentazione richiesta, non comporta la decorrenza dei termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, che decorreranno a tutti gli effetti dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.
9. Le istanze di cui al comma 1 dovranno essere corredate da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, nonché di quelli previsti nei successivi punti (laddove necessario anche da opportuni elaborati grafici comparativi).

#### **DOCUMENTAZIONE TECNICA (indicativa degli interventi proposti)**

##### **1. Per le nuove costruzioni**

- a) estratti del P.I. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;



- b) planimetria aggiornata in scala catastale riproducente una zona estesa rispetto all'intervento di almeno 150 m con indicata la toponomastica;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data non anteriore a 6 mesi;
- d) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:200/1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto; nonché le indicazioni delle reti dei servizi esistenti;
- e) planimetria, scala 1:200/1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione;
- f) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
- g) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.); tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- h) almeno due sezioni verticali quotate in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
- i) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume calcolato analiticamente (allegando dimostrazione di calcolo), all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio, alle densità edilizie e agli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
- j) per gli edifici sottoposti a tutela e/o particolare grado d'intervento, almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali, dei colori, e delle finiture;
- k) documentazione fotografica a colori relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire e al suo intorno, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalia e planimetria con i punti di ripresa;
- l) una relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e/o alle norme di attuazione del P.R.G./P.I. e dell'eventuale piano urbanistico attuativo. In particolare nella relazione tecnica che accompagna il progetto devono essere riportati:
  - per la parte edilizia, tutti i dati necessari a dimostrare la congruità del progetto al P.R.G./P.I. e all'eventuale strumento attuativo;
  - per la parte igienico-sanitaria, i livelli di prestazione e relativi calcoli di conformità ai requisiti richiesti secondo quanto prescritto dalle norme di Legge e regolamentari.

Con cifra si devono indicare nei disegni:

- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
- b) altezza del fronte;



- c) le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera.

Per gli interventi aventi forte rilevanza per le dimensioni, per le caratteristiche storiche e ambientali deve essere presentata anche una simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

- e) Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra, per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sotto descritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriale e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, condizionatori, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza e di pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione.

I progetti di cui sopra, vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti.

I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91.

La dichiarazione va firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti.

## **2. Per ampliamenti e le sopraelevazioni**

Le stesse indicazioni del precedente punto 1, sia per lo stato attuale che per il progetto.

È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

## **3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria**

Le indicazioni del precedente punto 1 limitatamente alle parti interessate dall'intervento sia per lo stato attuale che per il progetto. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.



#### **4. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia**

- a) Le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1;
- b) per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per gli edifici di valore culturale indicati dal Piano Regolatore Generale dovranno essere prodotte:
  - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
  - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
  - documentazione fotografica specifica per il particolare intervento;
  - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
  - se necessario schema degli impianti tecnologici e degli interventi strutturali;
  - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

#### **5. Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, modificazioni e per le tombinature e i nuovi accessi carrai**

- a) Stralcio del P.I.;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- g) l'indicazione dei materiali impiegati.

#### **6. Per le demolizioni**

- a) Planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

#### **7. Per gli interventi diversi e le opere minori**

- a) Planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
- c) indicazione dei materiali e dei colori;
- d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.



**8. Per il collegamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo**

- a) Stralcio del P.I.;
- b) planimetria catastale;
- c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100 con l'inserimento nell'ambiente;
- d) relazione illustrativa.

**9. Per le mostre e i depositi all'aperto**

- a) Stralcio del P.I.;
- b) relazione illustrativa;
- c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

**10. Per le varianti in corso d'opera**

- a) Copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con opportune grafie o colori indelebili le variazioni apportate;
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

**11. Per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera**

- a) Relazione illustrativa;
- b) documentazione fotografica.

**12. Per gli aspetti ambientali degli interventi:**

- a) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs n. 152/2006);
- b) relazione geologica/geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988, per tutte le aree individuate nelle tavole del P.R.G./P.I.;
- c) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- d) documentazione inerente lo studio previsionale di impatto o clima acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 26.10.95, n. 447;

**13. Per gli interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:**

- a) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
- b) relazione sulla consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- c) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo. Contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli (in caso di permesso di costruire gratuito);
- d) atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso e vincolo di inedificabilità dei suoli, da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire;
- e) nel caso di interventi su strutture per l'allevamento bestiame, dovrà essere prodotta anche



copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni ai sensi della vigente normativa in materia. Inoltre per gli interventi riguardanti strutture di allevamento suini che comportano un aumento della superficie di stabulazione e/o incremento della potenzialità massima in termini di peso vivo possibile sempre presente, dovrà essere dimostrata la fattibilità con il conseguimento dei requisiti previsti nella delibera della Giunta Regionale. Tali requisiti devono essere soddisfatti anche nel caso di trasferimenti e di riconversioni di allevamenti esistenti;

- f) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- g) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, provinciali, prescritti.
- h) convenzione tra confinanti, nei casi richiesti, da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire;
- i) documentazione prevista dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

**14. Per le opere di urbanizzazione** devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici e documenti:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, estesa rispetto all'intervento di almeno 150 m, con evidenziati:
  - costruzioni e manufatti esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni quotate in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto e profili stradali almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi in scala 1:50 o 1:20 con il dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera;
- g) relazione illustrativa;
- h) Computo metrico estimativo;
- i) Capitolato tecnico prestazionale.

**15. Per gli interventi assoggettati a valutazione di impatto ambientale (VIA) e a valutazione ambientale strategica (VAS)** ai sensi della legislazione nazionale e regionale, alla domanda deve essere allegata altresì la valutazione positiva dell'intervento o la documentazione da inoltrare all'autorità ambientale competente.

**16. La relazione tecnica**

La relazione tecnica da allegare alla documentazione tecnica relativa ad ogni intervento richiesto deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento, comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria.

**17. Destinazione d'uso**

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali va rilevata dai professionisti tenendo presenti



le seguenti specificazioni:

a. per gli usi residenziali:

- a.1. locali abitabili: soggiorno, sala pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera da letto;
- a.2. locali non abitabili (accessori) bagno, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico;

b. per gli usi produttivi:

- b.1. locali abitabili: laboratorio, mostra, studi di progettazione, ufficio, magazzino, mensa con o senza cucina intera;
- b.2. locali non abitabili (accessorio): servizi igienici, volume tecnico, garage, deposito;

c. per gli usi direzionali e commerciali:

- c.1. locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
- c.2. locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito.

d. per gli usi relativi al turismo collettivo:

le stesse definizioni descritte alla lettera a), inoltre tutte quelle finalizzate alle strutture collettive: mostra, ufficio, sala pranzo, sala giochi, laboratorio, mensa con o senza cucina, magazzino, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozio, self service;

e. per gli usi agricoli:

- e.1. se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a);
- e.2. se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici;
- e.3. se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo: sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo.

**18. Per la SCIA di agibilità ai sensi della legislazione nazionale e regionale, alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:**

**CATASTO**

- Aggiornamento catastale presentato all'Agenzia dell'Entrate, conforme all'ultimo titolo abilitativo sopra indicato, completo di planimetrie catastali o dichiarazione che le opere oggetto di agibilità non hanno comportato modificazioni al classamento.

**IMPIANTI**

- Impianto elettrico
- Impianto solare fotovoltaico (specificare superficie – mq e potenza – kw).
- Impianto solare termico (specificare superficie – mq e potenza – kw).
- Impianto per l'automazione di porte, cancelli e barriere.
- Impianto di illuminazione esterna (art. 96 bis, R.E.) – Dichiarazione di conformità ai requisiti della L.R. 17/2009.
- Impianto radiotelevisivi e antenne.
- Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.
- Impianto idrico e sanitario.
- Impianto di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e di ventilazione ed aerazione dei locali.
- Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali
- Impianto di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili.



- Impianto di protezione antincendio.
- Dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, facenti parte dell'elenco sopra riportato, redatta dalle imprese installatrici (art.7 D.M.22/01/2008, n.37), con indicati i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di certificazione.

#### **PREVENZIONE INCENDI**

A seconda delle casistiche:

- Dichiarazione che NON SONO PREVISTE attività soggette ai controlli di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151/2011;
- Dichiarazione che SONO PREVISTE attività soggette ai controlli di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 151/2011, indicate ai numeri, categoria A, B, C, per le quali allegare copia del certificato di prevenzioni incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Padova o copia della SCIA presentata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Padova.

#### **COLLAUDO STATICO**

**Copia del certificato di collaudo statico delle strutture (art. 53 del D.P.R. 380/2001).**

- Dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori oppure dal professionista abilitato, in quanto le opere rientrano tra gli interventi di riparazione o tra gli interventi locali sulle costruzioni esistenti (art. 67, comma 8/bis, D.P.R. 380/2001).

#### **RISPARMIO ENERGETICO**

- Asseverazione (art. 8, comma 2, D.Lgs. n. 192/2005) relativa alla conformità delle opere al progetto approvato e alle sue eventuali varianti e alla relazione tecnica di cui al comma 1, dell'art. 8 del D.Lgs. n. 192/2005;
- Attestato di qualificazione energetica (art. 8, comma 2, D.Lgs. n. 192/2005) o dichiarazione che le opere oggetto di agibilità non sono soggette alla normativa sopracitata in materia di risparmio energetico.

#### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate in materia di superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della L.13/1989, del D.M.236/1989 o dichiarazione che le opere oggetto di agibilità non sono soggette alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/1989, del D.M.236/1989).

#### **INQUINAMENTO ACUSTICO**

- Dichiarazione che la costruzione / modifiche dell'edificio è/sono avvenuta/e in conformità alle disposizioni in materia di requisiti acustici (D.M. 05/12/1997) o Dichiarazione, considerata la natura delle opere oggetto di agibilità, di non obbligatorietà alla normativa in materia di requisiti acustici (D.M. 05/12/1997).

#### **SCARICHI E FOGNATURE**

- Copia dell'autorizzazione allo scarico o attestazione di avvenuto allacciamento alla fognatura comunale.
- Dichiarazione che le opere oggetto di agibilità non hanno comportato modifica alla rete di scarico e che lo smaltimento delle acque nere avviene secondo normativa.

#### **MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE LAVORI IN QUOTA**

- Autocertificazione del direttore dei lavori della corretta esecuzione delle opere previste dalla DGRV n. 2774/2009 e ai sensi dall'art. 60 del presente Regolamento.
- Dichiarazione, considerata la natura delle opere e/o l'epoca di costruzione dell'edificio, la non obbligatorietà alla presentazione dell'autocertificazione di cui al punto precedente.



#### **ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- **Planimetria in scala 1:200 con evidenziato il fabbricato o porzione oggetto di SCIA di agibilità.**
- Documento di identità del titolare.
- Documento di identità del direttore dei lavori / professionista abilitato.

#### **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

1. Al titolo edilizio, per quanto attinente, dovranno essere allegati i seguenti documenti:
  - a) copia del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile o di altro diritto reale;
  - b) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - c) dichiarazione del professionista di rispondenza alle ~~NTA/NTO~~ del ~~P.R.G./P.I.~~ ed alle prescrizioni del presente RE;
  - d) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella nonché in ordine alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
  - e) documentazione per la prevenzione incendi, costituita dalla dichiarazione in merito alla necessità di sottoporre il progetto al parere del comando provinciale VV.F. e al successivo rilascio del certificato di prevenzione incendi, come disposto dalla vigente normativa;
  - f) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredato dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
  - g) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
  - h) pareri rilasciati dai soggetti gestori di Servizi;
  - i) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
  - j) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato).
2. Nel caso di modifica progettuale a precedente titolo abilitativo o di variazioni minori in corso d'opera deve inoltre essere indicato, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione.
3. Nel caso di più progettisti, dovranno essere indicati il progettista responsabile della intera opera e i progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

#### **Art. 9 Controlli a campione**

1. Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4 lettera b) del D.P.R. 380/2001, sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Agibilità



(SCAGI) nella misura minima fissata dal dirigente e non inferiore al 10% rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base ad una lista casuale, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso

**2.** Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

- all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione;

**3.** Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

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

**5.** Le SCAGI selezionate a campione sono sottoposte a:

Verifica istruttoria in ordine a:

- corrispondenza dell'opera realizzata al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori;
- completezza della documentazione finalizzata a dimostrare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo conseguito;
- correttezza della corrispondenza tra lo stato di progetto autorizzato e la scheda catastale delle unità immobiliari oggetto della Scia di Agibilità.

Verifica sul posto attraverso: controlli esterni:

- il controllo "a vista" dei prospetti con il criterio degli allineamenti degli elementi della facciata: finestre, balconi, cornici e paramenti, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;
- la verifica della eventuale sistemazione dell'area pertinenziale secondo quanto indicato nel progetto: parcheggi, aree verdi, recinzioni, passi carrai e soluzioni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- la verifica delle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva; controlli interni:

l'accertamento della conformità planimetrica dell'edificio rispetto al progetto, mediante controllo "a vista" di tutti i vani, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;

- la verifica delle altezze interne dei vari piani;
- la verifica del rispetto delle eventuali condizioni e prescrizioni particolari riportate nell'atto abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva;
- la verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere architettoniche.

In caso di esito negativo dei controlli verranno assunti i provvedimenti inerenti le violazioni riscontrate.



#### **Art. 10 Commissione Locale per il Paesaggio**

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP), istituita con deliberazione di Consiglio Comunale su proposta dell'Ufficio Edilizia Privata ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalla DGRV n. 2037 del 23 dicembre 2015, 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 succitato decreto.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nell'art. 45-nonies della L.R. 11/2004, integrato con atto di indirizzo di cui alla D.G.R.V. 2037/2015, il quale dispone che i Comuni possono istituire le Commissioni Locali per il Paesaggio, di cui all'art. 148 del D.lgs. 42/2004, con il compito di esprimere pareri nei procedimenti autorizzatori agli stessi delegati.
3. La Commissione è composta da tre membri.
4. La funzione di Segretario, è svolta da un dipendente dell'amministrazione comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico dell'edilizia, o dell'Ufficio Tecnico il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.
5. La Commissione viene convocata dall'Ufficio Edilizia Privata preposto, almeno 48 ore prima della seduta.
6. Qualora uno dei Commissari risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.

#### **Art. 11 Specifiche tecniche degli elaborati progettuali**

1. I documenti da presentare in allegato alle pratiche edilizie devono essere nei formati digitali previsti dal portale "impresainungiorno.gov.it" e firmati digitalmente.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata sono formati da tutti gli elaborati richiesti dalle norme regionali e nazionali.
3. Il responsabile S.U.E., in rapporto alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento ed in particolare per l'istruttoria delle domande di trasformazione che riguardano ambiti di particolare rilevanza, può effettuare sopralluoghi di verifica e richiedere - motivatamente - ulteriori documentazioni finalizzate ad accertare la conformità dell'intervento richiesto rispetto al vigente quadro normativo e comunque per verificare il rispetto delle prescrizioni tecniche ed edilizie, anche quelle di natura prestazionale, contenute nelle N.T.O. e nel presente regolamento.
4. La documentazione tecnica prescritta dall'art. 19 comma 2 della LR 11/04, da produrre con la richiesta di approvazione di strumenti attuativi, deve essere integrata da uno studio solare dell'orientamento delle costruzioni nei lotti onde evitare fenomeni di ombreggiamento reciproco qualora siano previsti edifici di altezza superiore a 10 m.



## Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi

### Art. 12 Autotutela

1. Il Responsabile del S.U.E./S.U.A.P. settore può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare o procedere al riesame di istanze edilizie.
2. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Gli effetti prodotti dall'annullamento del permesso di costruire o della Scia sono disciplinati dall'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

### Art. 13 Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di foglio e di mappale/i, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.
2. Il C.D.U., per i siti oggetto di procedimento di bonifica, come individuati dalla strumentazione urbanistica vigente, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia ambientale ai sensi degli artt. 251 e 253 del D.lgs. 152/2006, riporta l'esito delle analisi che accertano il superamento delle concentrazioni di rischio.
3. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dall'interessato, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale.
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Responsabile del settore competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
5. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

### Art. 14 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Responsabile del S.U.E./S.U.A.P. può dichiarare inagibile un immobile o una parte di esso, qualora sia riscontrata l'assenza dei requisiti di igiene e salubrità, come previsto dall'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, ovvero ai fini dell'applicazione delle agevolazioni IMU nel caso sussistano le condizioni previste dallo specifico regolamento in materia.
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.
3. Il Responsabile del S.U.E./S.U.A.P. può assegnare un termine per eseguire i necessari lavori di adeguamento.
4. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
5. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti dall'art. 54, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.



**Art. 15 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il Contributo Straordinario è definito ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001.
2. Il rilascio o l'operatività, in caso di silenzio-assenso, del titolo abilitativo sono subordinati al versamento, qualora dovuto, del contributo di costruzione secondo le modalità indicate dagli articoli 16, 17 e 19 del DPR 06/06/2001, n. 380, Titolo II, Capo II, Sezione II, dalla Legge Regionale 27/06/1985, n. 61, artt. da 80 a 88, e dalla Legge Regionale 16/03/2015, n. 4, art. 2, nonché dalle specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale di aggiornamento delle tariffe.
3. Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per costo di costruzione, se di ammontare complessivo non superiore a € 5.000,00, deve essere corrisposto in un'unica soluzione e risultare già versato all'atto del rilascio del titolo abilitativo; qualora l'importo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per costo di costruzione sia determinato in misura superiore a € 5.000,00 è consentita la rateizzazione.
4. Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per costo di costruzione, nel caso di segnalazione di inizio attività, deve essere versato in unica soluzione prima dell'inizio dei lavori e comunque nel termine di 30 (trenta) giorni dalla presentazione.
5. Nel caso di rateizzazione, il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per costo di costruzione dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze:
  - ¼ prima del rilascio del permesso di costruire relativamente ovvero con l'inizio dei lavori nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta nel caso di segnalazione di inizio attività;
  - ¼ entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della segnalazione di inizio attività;
  - ¼ entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della segnalazione di inizio attività;
  - ¼ entro diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della segnalazione di inizio attività.
6. La rateizzazione è in ogni caso subordinata alla preventiva presentazione di idonea fidejussione o polizza cauzionale, bancaria o assicurativa, di primario istituto, che garantisca la corresponsione dell'importo rimanente.
7. Qualora i lavori fossero ultimati prima della scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori.
8. Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate, il Comune procederà all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e richiedendo il pagamento delle relative sanzioni, secondo le norme vigenti; qualora si sia provveduto al versamento del contributo di costruzione ed eventuali sanzioni, la polizza fidejussoria verrà svincolata.
9. Le presenti modalità operative sostituiscono quanto stabilito con le precedenti deliberazioni degli organi comunali.
10. Il contributo di cui all'art. 19 del DPR 380/01, limitatamente alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, non è in alcun caso soggetto a rateizzazione.



#### **Art. 16 Pareri preventivi**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo alla presentazione del Permesso di Costruire o di altro titolo edilizio può richiedere allo Sportello Unico (S.U.E./S.U.A.P.) un parere preventivo sull'ammissibilità dell'intervento nei soli casi di:
  - immobili che ricadono in aree in cui sia necessaria una convenzione con l'Amministrazione comunale (PUA o PdC convenzionato);
  - immobili con apposita scheda normativa prevista dal P.I..
2. Deve essere allegata alla richiesta la documentazione di cui all'articolo 8.
3. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico si esprime con un parere di massima, le cui prescrizioni devono essere recepite dai richiedenti nel momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o di altro titolo edilizio.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

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

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, di sua spontanea iniziativa e in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. E' comunque fatto obbligo al proprietario o l'avente disponibilità di dare entro 24 ore comunicazione dei lavori allo Sportello Unico mediante relazione asseverata da tecnico abilitato circa la natura, l'entità e la motivazione delle opere eseguite in urgenza.
5. Entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare progetto degli ulteriori interventi da realizzare per il rilascio del necessario titolo abilitativo, segnalando la presenza di eventuali vincoli sui beni.
6. Ogni illecito edilizio sarà sanzionato ai sensi del Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, fatto salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti.
7. Il responsabile della struttura competente adotta i provvedimenti finalizzati alla conservazione e al decoro degli edifici, come previsto dal successivo articolo 94.
8. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti dall'art. 54, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

#### **Art. 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.
2. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza dei procedimenti edilizi sono attuati in conformità alle disposizioni in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni contenute nella L.



241/1990, nel D.lgs. 33/2013 e successive modificazioni e integrazioni e nel “Regolamento per il diritto di accesso agli atti e ai documenti amministrativi”, nel rispetto della normativa in materia di privacy.

**Art. 19 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse**

1. L'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono disciplinate dalle norme legislative e regolamentari in materia di accesso e trasparenza nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy.
2. Il Comune promuove e favorisce il processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di programmazione e progettazione, di iniziativa pubblica o privata, di rilevante impatto per la città, con il coinvolgimento della cittadinanza, anche attraverso la rete telematica, dalla fase preliminare fino alla successiva definizione dei progetti.
3. Sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi.

**Art. 20 Concorsi di urbanistica e di architettura**

1. Il Comune favorisce e promuove, nel rispetto della legislazione vigente, i concorsi pubblici di idee e/o di progettazione urbanistica o di architettura, al fine di garantire, in ragione della complessità e/o specificità degli interventi edilizi o del particolare contesto ambientale, la qualità architettonica della progettazione.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi 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 III DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

#### **Art. 21 – Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire/provvedimento unico, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale telematico corredata da tutta la documentazione prevista all'interno di quest'ultimo.
2. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire
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.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti l'inizio dei lavori si configura con la prima manomissione dell'esistente finalizzata all'esecuzione delle opere di progetto.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
6. Nell'ipotesi di mancata comunicazione di inizio lavori sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del Permesso di Costruire a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione di cui al successivo art. 22 e comunque prevista per legge.
7. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Esso è trasferibile ai sensi e con le modalità previste dall'art. 11 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare entro 30 giorni dalla data dell'atto di trasferimento della titolarità degli immobili, apposita richiesta al S.U.E./S.U.A.P. per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili. Le variazioni di intestazione del permesso di costruire/provvedimento unico non modificano in alcun modo né i contenuti né i termini propri del permesso originario.
9. La SCIA non è trasferibile, in caso di trasferimento dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio il nuovo proprietario dovrà presentare una nuova SCIA.
10. Il titolare del titolo edilizio ha l'obbligo di comunicare entro 10 giorni al S.U.A.P./S.U.E. del Comune, utilizzando l'apposita modulistica presente nel portale telematico, l'eventuale cambiamento dei soggetti responsabili dello svolgimento dei lavori (Direttore dei lavori e Costruttore). Il subentrante dovrà fornire al titolare del titolo edilizio e al S.U.E./S.U.A.P. apposita dichiarazione di accettazione di subentro con allegata relazione sullo stato di consistenza delle opere sino a quel momento realizzate.
11. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal rilascio del titolo abilitativo, che potrà avvenire solo successivamente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica ed al deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore.
12. Il mancato inizio dei lavori del Permesso di Costruire e/o del Provvedimento Unico, comporta, trascorso un anno dalla comunicazione di rilascio del titolo abilitativo, la decadenza.



- 13.** L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 44 lett. a) del D.P.R. 380/2001.

**Art. 22 Atti preliminari all'inizio dei lavori**

- 1.** Il titolare del Permesso di Costruire, e in caso di SCIA/SCIA alternativa al permesso di costruire, ovvero di CILA laddove necessario, deve produrre prima dell'inizio dei lavori, al S.U.E./S.U.A.P. la seguente documentazione, in funzione dello specifico tipo di intervento da realizzare:
- la data di inizio lavori;
  - la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
  - la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001, attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
  - la documentazione prevista dalla vigente normativa in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
  - la documentazione prevista dall'art. 90 del D.lgs. n.81/2008;
  - i progetti - redatti da professionisti abilitati ed in conformità alla normativa vigente- per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti.
  - ogni ulteriore documentazione eventualmente necessaria e/o richiesta nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

**Art. 23 Comunicazioni di fine lavori**

- 1.** Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al Direttore dei Lavori del Permesso di Costruire, della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al S.U.E./S.U.A.P. la data di fine lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale telematico.
- 2.** In mancanza della comunicazione della data di fine lavori, nel caso di Permesso di Costruire sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio; nel caso di SCIA Alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di efficacia.
- 3.** Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione di cui all'articolo 8.
- 4.** Nei casi indicati all'articolo 3 del D.lgs. 192/2005, 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 di cui al comma 3.

**Art. 24 Occupazione di suolo pubblico**

- 1.** Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle



prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione. In tale ipotesi è richiesta una cauzione nella misura stabilita dal Settore competente.

2. Il provvedimento abilitativo di cui sopra definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

#### **Art. 25 Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica**

1. Qualora la pratica presentata preveda esclusivamente opere di bonifica (agraria, idraulica, dei terreni, per amianto, per ordigni bellici, etc.) le modalità e le tempistiche di comunicazioni di avvio delle opere dovranno essere indicate nella pratica stessa.
2. L'eventuale utilizzo di terre e rocce da scavo deve avvenire nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.
3. Le terre e rocce da scavo non riutilizzate sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti secondo le norme vigenti.
4. È fatto obbligo di provvedere alla separazione delle diverse frazioni dei materiali di rifiuto provenienti dalle demolizioni, onde poter prevedere il corretto riciclaggio dei medesimi.
5. Qualora nelle more delle demolizioni si rinvenivano materiali contenenti amianto, è fatto obbligo di adottare tutti i provvedimenti necessari previsti dalle norme vigenti.
6. A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti (Comune, Soprintendenza).
7. Il rinvenimento di eventuali materiali tossici o esplosivi tombati nell'area di cantiere determina l'obbligo assoluto di immediata comunicazione al Comune, all'Azienda Sanitaria Locale e all'A.R.P.A.V.; conseguentemente gli enti competenti procederanno ad impartire le necessarie prescrizioni



## **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

### **Art. 26 Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo 21 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edili e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.
3. Per l'installazione e l'esercizio dei cantieri, devono essere rispettate le disposizioni del Nuovo Codice della Strada di cui al D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
4. Le norme del presente Regolamento Edilizio si intendono integrate e, ove occorra, sostituite dalle disposizioni vigenti, statali e comunitarie, in materia antinfortunistica e di igiene del lavoro.

### **Art. 27 Punti fissi di linea e di livello**

1. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiami i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

### **Art. 28 Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui al 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, animali o cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie, come indicato dai Regolamenti Comunali e da disposizioni sovracomunali.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo tutti i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, un'altezza non minore di m. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive poste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza. L'incolumità pubblica deve essere costantemente salvaguardata assicurando la possibilità di transito ed evitando i ristagni d'acqua.
3. Gli accessi nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati interni del cantiere. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati



mediante zebratura, adeguata segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

4. Nel caso di vegetazione presente in cantiere costituita da alberi o siepi di pregio è obbligo per il richiedente mettere in salvaguardia le radici e il fogliame delle chiome secondo le prescrizioni del Settore Ambiente del Comune.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 5,00 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 Responsabile dell'ufficio 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/SCIA alternativa) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredate dal relativo progetto strutturale;
  - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
  - la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
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.
9. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, può prescrivere ulteriori misure per eliminare le fonti di pericolo per l'incolumità pubblica.

#### **Art. 29 Cartelli di cantiere**

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, non inferiori a cm 70 x cm. 100 e massime di cm 150x cm 200, affisso in modo stabile, ed essere di materiale adeguato per mantenere il decoro e consentire la lettura di tutti i contenuti, per tutta la durata del cantiere. La dimensione e le caratteristiche dei cartelli relativi ai cantieri di esecuzione delle opere pubbliche sono definite nella documentazione allegata al progetto o nei provvedimenti relativi all'opera.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le seguenti indicazioni minime, relative a:
  - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
  - Estremi del titolo abilitativo;
  - Nominativo del committente;
  - Nominativo dei progettisti;



- Nominativo del Direttore dei Lavori e dei Direttori Operativi;
  - Nominativo dell'esecutore dei lavori e dei subappaltatori;
  - Nominativo del responsabile di cantiere;
  - Nominativo del responsabile della sicurezza;
  - Recapito telefonico per emergenze;
  - Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
  - Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione; e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008, sul luogo di lavoro deve essere affisso in maniera ben visibile copia della prevista notifica preliminare.
  4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione il cartello di cantiere potrà avere dimensioni maggiori di quelle sopra indicate.
  5. Per le opere pubbliche i cartelli di cantiere dovranno contenere le informazioni previste dalle relative normative di settore.
  6. Eventuali cartelli pubblicitari, collocati nel cantiere e visibili dalla pubblica via, sono assoggettati alla disciplina del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari e dell'imposta di pubblicità.

#### **Art. 30 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 24.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto della vigente normativa di settore. Nel corso delle attività edili che comprendano il mantenimento -anche limitato nel tempo - di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo il controllo di tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera del dato, trascritta in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo. Nelle opere di demolizione - in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti - nonché nelle opere di scavo oltre i 3 m. dal piano campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti entro il raggio di 10 m dal confine dell'area oggetto di intervento (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, ecc.) ed è dovuta ogni cautela atta ad evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi,



ecc...

6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni deve essere differenziato seguendo le fasi della demolizione selettiva, rispettando le modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività da costruzione e demolizione dettate dalle norme vigenti. Ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo edilizio di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.
8. La rimozione di materiale contenente amianto è soggetta alle procedure individuate nella specifica normativa.
9. È vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.
10. Oltre a quanto già previsto dall'art. 28, comma 4 del presente R.E., nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e idonei accorgimenti.
11. Nell'allestimento dei cantieri e nell'installazione di manufatti in genere (compresi chioschi, edicole, ecc.), non deve essere danneggiato l'apparato radicale e aereo degli alberi presenti nel luogo; allo scopo nella richiesta di installazione dovrà essere allegato il progetto con riportate la posizione delle alberature e documentazione fotografica con coni visuali e indicazione di tipologia ed essenza delle stesse.
12. Devono essere comunque rispettate le prescrizioni stabilite nei Regolamenti comunali.

#### **Art. 31 Tolleranze nella realizzazione delle opere edili**

1. Ai fini della definizione della parziale difformità dal titolo abilitativo si applica quanto previsto dalle norme vigenti.

#### **Art. 32 Sicurezza e controllo nei cantieri – misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

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



**Art. 33 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.lgs. 42/2004.
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico deve essere posto a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli Enti competenti.
5. In caso di rinvenimento accidentale di ordigni bellici, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere scrupolosamente seguite le procedure previste per il caso nel Piano di Sicurezza e Coordinamento di cui all'art. 100 del D.lgs. 81/2008.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

**Art. 34 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.**

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



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

### Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

#### Art. 35 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. La dimensione delle unità abitative è espressa in m<sup>2</sup> di superficie netta abitabile.

#### Art. 36 Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi chiusi con esclusione dei locali di servizio.
2. I locali abitabili dovranno rispettare quanto disposto dall'art. 8 del D.M. del 5 luglio 1975, dall'art. 43 della legge 457/78, le disposizioni di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e il D.lgs. 152/2006 relativamente allo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e in relazione alle specifiche destinazioni dei locali e delle attività che sono svolte all'interno, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) locali di abitazione: camera da letto, soggiorno, soggiorno con angolo cottura, cucina, sala da pranzo, studio, biblioteca, sala giochi, locali con permanenza continuativa;
  - b) locali integrativi: veranda, bagno, lavanderia, spogliatoio, guardaroba, corridoio, ingresso, ripostiglio, locali con permanenza limitata nel tempo;
  - c) locali di servizio: ~~soffitta~~, centrale termica, cantine, garage.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla D.G.R.V. 27 maggio 1997, n. 1887, Circolare Regione Veneto 13/1997, e dal D.lgs. 81/2008, si applicano anche agli spazi definiti abitabili quali:
  - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, strutture sanitarie quali gabinetti medici ed ambulatori ecc. di cui alla L.R. 22/2002;
  - negozi di vendita, locali commerciali in genere, pubblici esercizi, studi professionali, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - garages non destinati al solo posteggio delle macchine;
  - magazzini, depositi o archivi, ecc., ove si svolgono attività con postazioni di lavoro fisse, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico, per i locali già adibiti ad usi principali, in cui non si raggiungono in tutto o in parte i requisiti di cui ai precedenti punti del presente capo, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti, compensando le carenze dei requisiti esistenti tramite idonee integrazioni impiantistiche dichiarate dal progettista.

#### Art. 37 Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975, dall'art. 43 della legge 457/78, con le seguenti precisazioni:
  - a) l'altezza media interna dei locali di abitazione di cui al precedente articolo 36 comma 3,



- lett. a) è fissata in un minimo di m 2,70;
- b) l'altezza media interna dei locali di cui al precedente articolo 36 comma 3, lett. b) e c), l'altezza è fissata a m 2,40, se non diversamente disposto da norme specifiche;
  - c) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è quella sottotrave dell'orditura secondaria – con interasse dei travetti inferiore a cm 50,00 - data dalla media ponderata tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio.
2. I locali destinati ad attività commerciali, direzionali ed usi collettivi aperti al pubblico avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, poliambulatori ecc.), mentre per i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) l'altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40 fermo restando eventuali specifiche normative di settore.
  3. Per gli uffici, ove non sia previsto il libero accesso del pubblico, che svolgono attività di tipo assicurativo, tecnico, professionale, studi medici, dentisti, di consulenza e similari, è consentita l'altezza minima non inferiore a m 2,70, fermo restando le specifiche normative di settore.
  4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si rinvia alle disposizioni legislative regionali vigenti.
  5. In caso di interventi e/o cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti alla data di adozione del previgente P.R.G. (18.11.2003) – ad esclusione degli ampliamenti e della demolizione con ricostruzione – l'altezza utile minima interna dei locali destinati ad attività ed usi collettivi aperti al pubblico, può essere mantenuta quella esistente purché non inferiore a m 2,70 e almeno m 2,40 per i locali accessori.

#### **Art. 38 Superfici minime**

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno m<sup>2</sup> 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00
  - b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a m<sup>2</sup> 14,00, per i primi quattro abitanti e m<sup>2</sup> 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari si rinvia alla specifica normativa di settore.
2. La superficie abitabile minima delle singole unità abitative non può essere inferiore a m<sup>2</sup> 60, ad eccezione di quanto indicato nel successivo punto 3.
3. È possibile realizzare alloggi con superficie abitabile minima di m<sup>2</sup> 45 nei seguenti casi:
  - a) nei fabbricati residenziali condominiali dove sono presenti almeno n. 5 alloggi di superficie abitabile di almeno m<sup>2</sup> 60;
  - b) nei fabbricati residenziali uni e bifamiliari esistenti, nel limite di un ulteriore alloggio;
  - c) nelle unità immobiliari con le seguenti caratteristiche alla data del 31/03/2023:
    - destinazione d'uso attuale di cui all'articolo 23-ter, comma 1 lettere b) (produttiva e direzionale) e c) (commerciale) del D.P.R. 380/2001;
    - site in zona territoriale omogenea A, B, C;
    - dotate di agibilità.
4. Ai fini del raggiungimento della superficie abitabile minima, non vanno computati i locali di servizio di cui all'art. 36 del presente Regolamento, i poggioli, le logge, i balconi, nonché i locali di



altezza inferiore a quella prevista all'art. 37.

#### **Art. 39 Dotazione degli alloggi**

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali con dimensioni minime di cui ai precedenti articoli 37 e 38:
  - a) stanza di soggiorno di m<sup>2</sup> 14,00 o m<sup>2</sup> 18,00 se comprensiva di angolo cottura; l'angolo cottura, annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo, con un'apertura minima di m 1,80), e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli di cui al successivo art. 40;
  - b) l'eventuale cucina, in vano separato dal soggiorno, deve avere almeno 9 m<sup>2</sup> di superficie;
  - c) camera da letto: negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve avere superficie utile minima di m<sup>2</sup> 14,00;
  - d) primo servizio igienico, di superficie minima pari a m<sup>2</sup> 4,50 con larghezza minima non inferiore a 1,80, dotato di: un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, con finestra apribile di dimensione non inferiore a m<sup>2</sup> 0,80;
  - e) garantito il primo servizio igienico con caratteristiche di cui alla precedente lettera d), è consentita la realizzazione di ulteriori servizi igienici con superficie e dotazione di apparecchi sanitari inferiori a quelli su descritti, assicurando il lato minimo non inferiore a m 1,20, senza obbligo di finestra apribile verso l'esterno ma con obbligo di installazione dell'impianto di aspirazione forzata di cui al successivo art. 40;
  - f) il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto con i locali di cui all'art. 36, comma 3, lett. a). Derghe sono concesse solo per i secondi servizi annessi alle camere da letto;
  - g) il locale lavanderia qualora non sia dotato di superficie finestrata apribile dovrà essere servito da un impianto di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
2. Nelle cucine e negli angoli cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante condotti e canali di esalazione, dotati di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della eventuale concomitante presenza di impianti a combustione, prolungati oltre la falda di copertura.

#### **Art. 39-bis Dotazione minime di servizi per attività commerciali e artigianali di superficie lorda $\geq 250$ m<sup>2</sup>**

1. Le superfici minime per i locali in unità ad uso diverso dall'abitazione devono fare riferimento alle specifiche discipline di settore nonché alla D.G.R.V. 1887/1997 – Circolare n. 13/1997.

#### **Art. 40 - Evacuazione dei prodotti della combustione e dei vapori negli edifici con insediamento di attività comportanti la trasformazione di alimenti mediante cottura**

1. In caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, con insediamento di attività comportanti la trasformazione di alimenti mediante cottura, gli apparecchi quali: forni, fornelli, piastre, cucine, focolari, comunque alimentati e tutti i locali a qualunque uso destinati, devono essere dotati di relativo condotto indipendente e idoneo al perfetto



smaltimento dei fumi, dei prodotti gassosi e odorigeni oltre il colmo del tetto più alto.

2. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Fatte salve eventuali deroghe consentite dalle vigenti normative in materia, gli scarichi delle emissioni in atmosfera devono avvenire oltre il colmo del tetto.
3. Si definiscono:
  - a) camini: i condotti impiegati per l'allontanamento dei prodotti della combustione;
  - b) condotto per vapori di cottura, di seguito condotto, struttura o condotto ad andamento prevalentemente verticale atto a convogliare ed espellere i vapori di cottura in atmosfera sopra il tetto;
  - c) canale d'esalazione: condotto che collega una cappa o un ventilatore asservito a un apparecchio di cottura ad un condotto o direttamente verso l'atmosfera;
  - b) sistema di esalazione: l'insieme di tutte le apparecchiature tra cui la cappa, eventuale ventilatore, canale di esalazione e condotti, necessari per convogliare ed espellere i vapori e gli odori prodotti dai diversi sistemi di cottura.
4. Per le caratteristiche degli sbocchi di camini si fa riferimento alla legislazione vigente e alle norme UNI e UNI-CIG.
5. Per i condotti di esalazione, fermo restando il rispetto della legislazione applicabile in relazione alla fattispecie, lo sbocco deve rispettare la corretta regola dell'arte ed in particolare le norme UNI CIG vigenti in relazione al campo di applicazione.
6. Tutti i condotti devono essere in materiale idoneo e incombustibile; se esterni alle murature o tamponature, devono essere adottate soluzioni architettoniche nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e del contesto, che non devono essere alterate o enfatizzate. I condotti non possono essere contenuti in pareti confinanti con locali di abitazione, a meno che non siano attuate soluzioni per garantire l'impossibilità di diffusione di sostanze negli ambienti interni. Va garantita inoltre l'insonorizzazione dagli eventuali rumori provocati dal sistema di evacuazione dei fumi ed esalazioni.
7. La portata termica totale degli apparecchi deve essere certificata da tecnico impianti.
8. Qualora l'attività sia soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco si applica quanto segue:
  - in sede di presentazione di una richiesta di qualsiasi titolo abilitativo (Permesso di costruire, SCIA, CILA, ecc.) per le attività di categoria B e C è necessario allegare copia del parere di conformità favorevole di cui all'art. 3 del D.P.R. di cui sopra;
  - per le attività di categoria A è necessaria la certificazione di un professionista antincendio (secondo la definizione dell'allegato al D.M. 20 dicembre 2012) che attesti la conformità del progetto alle norme di prevenzione incendi.
9. Per tutte le attività è necessario allegare copia della SCIA di prevenzione incendi alla SCIA di agibilità.
10. In ogni caso anche se le attività non sono soggette al controllo dei VV.F. devono essere rispettate le norme vigenti in materia, in relazione alla fattispecie.
11. Nel caso di insediamento di attività commerciali o artigianali che operano all'interno di edifici con particolare pregio storico-artistico-architettonico schedati dal P.I. e/o vincolati, comportanti la trasformazione di alimenti mediante cottura con le apparecchiature descritte al comma 1, comunque alimentati, solo nei casi di comprovata impossibilità a rispettare quanto previsto ai commi precedenti e qualora in relazione alla fattispecie ove ricade l'attività non sia vietato dalla legislazione vigente, è ammesso l'esercizio dell'attività a condizione che siano adottate misure



compensative idonee a garantire l'assenza di odori e vapori prodotti dalla cottura all'esterno dei locali, con sistemi alternativi.

12. Nel caso di cui al comma precedente dovrà essere assicurata una modalità di evacuazione dei fumi, dei vapori e degli odori che garantisca un'efficacia di smaltimento e un'efficienza di rendimento pari o superiore al sistema di cui ai commi da 1 a 9.
13. Le cause ostative alla realizzazione di sistemi di cui ai precedenti commi da 1 a 9, dovranno essere asseverate da un tecnico abilitato.
14. Nel caso l'attività ricada all'interno di complessi immobiliari dovranno essere rispettate le disposizioni del Codice Civile, qualora applicabili (art. 1100 e seguenti).
15. Requisiti minimi dei sistemi alternativi:
  - a) il sistema di captazione, depurazione ed allontanamento delle emissioni dovrà essere realizzato conformemente alle norme tecniche di settore e alle specifiche del costruttore. Tale conformità dovrà essere attestata da tecnico/impiantista abilitato.
  - b) lo sbocco:
    - dovrà essere posizionato ad una distanza di 5 metri da prese d'aria, finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non recare disturbo o disagi al vicinato;
    - se prospiciente la pubblica via, dovrà essere direzionato in modo da non arrecare disturbi ai passanti e, sia posizionato ad una quota dal marciapiede non inferiore a 3,00 metri;
    - non potrà essere posizionato all'interno di pozzi luce, porticati, o di spazi confinati (anche solo su tre lati) dove comunque sia impedita la sufficiente dispersione delle emissioni;
  - c) in fase di esercizio dovrà essere effettuata la manutenzione periodica (pulizia e sostituzione filtri, e quant'altro) secondo quanto previsto dal costruttore delle apparecchiature e comunque in relazione alle esigenze, per assicurare sempre le prestazioni di smaltimento richieste;
  - d) il progetto, sottoscritto da un tecnico abilitato, dovrà contenere i seguenti elaborati minimi:
    - elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) con la rappresentazione dei locali dell'attività e del contesto circostante, con dimostrazione dell'impossibilità di adottare i sistemi tradizionali di cui ai commi 1-10;
    - relazione asseverata da tecnico abilitato che descriva in modo dettagliato le cause
    - dell'impossibilità ad adottare i sistemi tradizionali di cui ai commi 1-9;
    - relazione tecnica e di calcolo con la descrizione dettagliata delle misure che saranno adottate;
    - elenco delle apparecchiature e dei dispositivi che verranno installati con le relative caratteristiche;
    - relazione attestante il rispetto delle norme di prevenzione incendi e di tutela della salute e sicurezza;
    - piano di controllo e manutenzione dell'impianto;
16. Il progetto di cui al precedente comma 15, comma d), al solo fine di analizzare l'impossibilità di adottare i sistemi tradizionali dev'essere allegato:
  - nel caso di interventi edilizi nell'unità immobiliare soggetti a CILA, SCIA, ecc., prima dell'esercizio dell'insediamento dell'attività;



- nel caso di avvio dell'attività in assenza di interventi edilizi, all'istanza di autorizzazione all'esercizio dell'attività o alla SCIA di esercizio dell'attività.
17. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, potrà incaricare l'ARPAV, o Istituti e laboratori specializzati, ad espletare indagini sui gas di scarico, rumore ed inquinamento ambientale, in tal caso tutte le spese sostenute dalla stessa saranno poste a completo carico dei titolari dell'attività.
  18. Nel caso venga accertata la fuoriuscita di odori dal locale in cui viene svolta l'attività commerciale o artigianale, derivanti dall'attività di cottura, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria in misura ridotta pari a euro 250,00. Dopo la seconda violazione, commessa entro un anno dalla prima, è prevista la sospensione dell'attività di cottura fino all'adeguamento delle condizioni di esercizio.  
La sospensione dell'attività di cottura viene disposta anche a seguito di determinazioni degli organi di controllo preposti ad espletare indagini sui gas di scarico, rumore ed inquinamento ambientale, relative all'idoneità delle misure adottate in alternativa alla canna fumaria.
  19. L'inottemperanza al provvedimento di sospensione di cui al precedente comma comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria in misura ridotta pari a euro 500,00 nonché la sospensione dell'attività fino all'adeguamento delle condizioni di esercizio.

#### **Art. 41 Illuminazione, areazione, ventilazione**

1. La superficie finestrata dei locali di abitazione, come definiti dall'art. 36 comma 3 lett. a), dovrà rispettare le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975 ovvero per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
2. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico – architettonico, nonché nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le vigenti norme.
3. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato
4. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme specifiche di settore.
5. La superficie di areazione viene computata in base alla superficie finestrata apribile.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo: ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 e seguenti della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
7. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
8. I locali integrativi con superficie di almeno 4,00 m<sup>2</sup> che non abbiano finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario.
9. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria dagli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
10. Nel caso di nuova costruzione, per gli alloggi deve essere garantito il ricambio d'aria effettivo,



attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostre, patii, o anche con aperture in copertura. Il ricambio d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

11. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 m<sup>2</sup> potranno essere mono affaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

#### **Art. 42 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le scale esterne sono ammesse per raggiungere piani interrati/seminterrati e per gli edifici esistenti fino a raggiungere il primo piano; al di sopra di tale quota sono consentite unicamente le scale prescritte per ragioni di sicurezza.
2. Nelle nuove costruzioni le scale condominiali che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a 1,00 m<sup>2</sup> per ogni piano, salvo i casi in cui tale prescrizione sia in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
3. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di 0,40 m<sup>2</sup> per ogni piano servito.
4. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90; qualora sia installato il parapetto o la ringhiera che affaccia nel vuoto dovrà avere altezza di m. 1. Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a m. 0,50 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di m 1,00
7. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40, se perpendicolare alla rampa e m 1,00 se frontale.
8. Le prescrizioni specifiche in merito alle dimensioni ed alle conformazioni sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 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 2/03/2011 o suoi aggiornamenti.
9. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

#### **Art. 43 Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione.
2. I seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.
3. In tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati.
4. Nel caso di locali interrati e seminterrati in edifici esistenti, sono ammessi solamente gli interventi di cui all'art. 3, co. 1, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 con divieto di abbassamento della quota di



pavimento esistente.

#### **Art. 44 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Per il recupero dei sottotetti esistenti si applicano le norme regionali e statali vigenti.
2. Sono fatte salve le diverse previsioni del piano regolatore comunale per gli edifici soggetti a tutela ai sensi degli articoli 13 e 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
3. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o SCIA alternativa secondo quanto previsto dall'art. 23 del D.P.R. 380/01, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/01.
4. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad  $1 \text{ m}^2$  per ogni  $10 \text{ m}^3$  di costruzione soggetta alla ristrutturazione. In assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita con apposito provvedimento.
5. La richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA alternativa (art. 23 DPR 380/01) per gli interventi di cui sopra dovrà contenere, oltre alla normale documentazione, anche la seguente:
  - Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza e la regolarità urbanistico-edilizia del sottotetto o mansarda;
  - Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
  - Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;
6. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 45 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) Pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) Essere completamente separati con pareti da ogni altro locale;
  - c) Avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone ad esclusione delle stanze da letto;
  - d) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali comuni di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.
2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) Nelle unità abitative che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta;
  - b) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici soggetti



a specifiche forme di tutela.

3. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 “Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario”, della Circolare regionale n. 13/97 e del D.lgs. 81/2008, e quanto disposto al precedente art. 39-bis.

4.

**Art. 46 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione di rifiuti e del consumo di suolo**

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

**Art. 47 Efficienza energetica della struttura edilizia**

1. Si rinvia alla normativa di settore.

**Art. 48 Indicazioni progettuali per l’ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici**

1. Si rinvia alla specifica normativa di settore.

**Art. 49 Prestazione energetica degli edifici NZEB**

1. Si rinvia alla specifica normativa di settore.

**Art. 50 Impianti di riscaldamento**

1. Si rinvia alla specifica normativa di settore.

**Art. 51 Fonti energetiche rinnovabili**

1. Si rinvia alla specifica normativa di settore.

**Art. 52 Pannelli fotovoltaici / solari**

1. Si rinvia alla specifica normativa di settore.  
I pannelli fotovoltaici e i collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell’edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati). Nel caso di occupazioni permanenti di suolo pubblico con impianti fotovoltaici su tettoia è previsto il relativo pagamento del canone ai sensi del Regolamento COSAP.
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni



architettonicamente inserite nel progetto.

#### **Art. 53 Serre solari bioclimatiche**

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R.V. 14/09 e la DGRV n. 1781 dell'8.11.2011.

#### **Art. 54 Contenimento dei consumi idrici**

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 m<sup>2</sup>, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

#### **Art. 55 Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti



comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
  - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
  - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
  - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici ad uso industriale o artigianale, che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, è obbligatorio:
- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
- a) utilizzare interruttori crepuscolari;
  - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009 n.17, e in particolare:
- a) ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera c), della medesima, tutti gli impianti di illuminazione esterna devono essere autorizzati.
  - b) la richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata dalla seguente documentazione:
    - relazione illustrativa del progetto di illuminazione;
    - certificazione del progettista di rispondenza dell'impianto ai requisiti della LR n. 17/09;
    - progetto illuminotecnico, redatto da professionista appartenente alle figure professionali dello specifico settore, come indicato dalla LR n. 17/09, corredato della documentazione obbligatoria;
  - c) Al termine dei lavori dovrà essere presentata la dichiarazione, rilasciata dall'impresa esecutrice, relativa alla conformità dell'impianto realizzato ai requisiti di legge.

#### **Art. 56 Requisiti acustici passivi**

1. Si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/17 e al D.P.C.M. 5 dicembre 1997.



**Art. 57 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- mutamento di destinazione d'uso su edifici con 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 presente articolo;
  - con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs 42/2004;

i parametri di cui agli articoli 36-37-38 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un miglioramento della situazione in termini di qualità degli spazi oggetto di intervento.

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

**Art. 58 Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

1. L'Amministrazione Comunale incentiva gli interventi edilizi che prevedono una elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di legge in materia di risparmio energetico, sostenibilità ambientale e riduzione dell'inquinamento.
2. In particolare incentiva la realizzazione di edifici di cui all'art. 49 applicando una riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per l'intervento. L'ammontare e la decorrenza dell'incentivo sarà disposto dall'Amministrazione con apposita deliberazione.

**Art. 59 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
  - a) Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in tutti gli edifici di nuova costruzione, in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere munito di idoneo vespaio con superficie di aerazione libera, al netto di eventuali griglie, non inferiore ad 1/1000 della superficie in pianta del vespaio stesso uniformemente distribuito, in modo che si realizzi la circolazione dell'aria e deve essere garantita una ventilazione costante sui lati del fabbricato.
  - b) In particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale o dell'insieme dei locali di servizio, realizzando il riscontro d'aria, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

**Art. 60 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 "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".



**Art. 61 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. In applicazione delle disposizioni dell'art. 54 della L.R. 30/2016, si rinvia al relativo Regolamento Comunale.



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

### Art. 62 Disposizioni comuni per la realizzazione di spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

1. Per la progettazione e la realizzazione delle opere di cui al presente Capo II, per quanto pertinenti e secondo le disposizioni delle norme vigenti, dovranno essere applicati i Criteri Ambientali Minimi (CAM) in vigore alla data di presentazione del progetto.
2. I CAM sono adottati con specifici Decreti Ministeriali per i diversi settori merceologici.

### Art. 63 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 possibilmente 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.);
  - la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dell'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
  - le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "*traffic calming*" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
  - gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione devono indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante dagli 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. In particolare le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite:
  - per le strade di categoria F, per le aree in ambito urbano non soggette a piano urbanistico attuativo;
  - per le strade di categoria F1 e per le aree esterne al centro abitato;
  - per le strade di categoria E per le aree soggette a strumento urbanistico attuativo con larghezza dei marciapiedi non inferiore a ml. 2,00.
3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria



F in ambito urbano.

4. 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. In particolare le caratteristiche e le dimensioni delle strade dovranno fare riferimento a quelle stabilite:

- alle strade di categoria F per le aree residenziali in ambito urbano non soggette a piano urbanistico attuativo;
- alle strade di categoria F1 e per le aree esterne al centro abitato;
- alle strade di categoria E per le aree residenziali soggette a strumento urbanistico attuativo con larghezza dei marciapiedi non inferiore a m 2,00.
- per le aree produttive la larghezza delle corsie di marcia non dovrà essere inferiore a m 3,50; la larghezza dei marciapiedi non inferiore a m 2,00 solo qualora trattasi di intervento su aree produttive soggette a strumento urbanistico attuativo.

In corrispondenza delle intersezioni fra strade i raggi di curvatura di raccordo delle intersezioni dovranno garantire il rispetto delle distanze di visibilità fra veicoli che giungono all'intersezione, da dimostrare e calcolare secondo le norme vigenti di settore. Detti raccordi dovranno comunque essere realizzati con archi di circonferenza, misurati in corrispondenza del filo marciapiede lato strada o del filo banchina lato campagna, di raggio non inferiore a:

- m 16,00 per le zone esterne al centro abitato;
- m 16,00 per le zone e/o gli interventi di carattere produttivo e/o commerciale;
- m 9,00 per le zone ricadenti nel centro abitato.

5. Sono interventi di ristrutturazione viaria:

- l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
- il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc...

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 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 previo parere della Giunta Comunale.

9. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di



carattere storico).

#### **Art. 64 Portici pubblici o ad uso pubblici**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto notarile con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione Comunale.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
5. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo se sporgenti dal muro, non può essere minore di m 3,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00. In casi particolari potranno essere autorizzate di dimensioni diverse previo parere favorevole della Giunta Comunale.
6. Il "passaggio coperto" è definito come elemento pubblico, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.  
In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto indicato dal P.I. deve intendersi indicativo come posizione.

#### **Art. 65 Piste ciclabili**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettare 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 realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima non inferiore a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore.
6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel



rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.

7. I percorsi ciclabili e/o ciclopeditoni possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori, ecc.. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopeditone separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature
9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
11. Le piste ciclabili devono essere sempre dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.

#### **Art. 66 Aree per parcheggio**

##### **A – Area a parcheggi pubblici o di uso pubblico**

1. I parcheggi devono essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta e preferibilmente anche per le corsie di manovra; laddove non possibile e/o non compatibile con il tipo di intervento e di attività insediata, è ammesso il manto di asfalto. I parcheggi devono essere alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta. Si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta, l'uso delle automobili, gli impianti di illuminazione e i percorsi per persone diversamente abili.
2. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
3. Nelle aree a parcheggi devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto, riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno disabili, dimensionati secondo le disposizioni normative (Legge 13/1989, D.M. 236/1989, DGRV 559/2010, DGRV 1428/2011, DGRV 1898/2014).
4. Gli spazi di manovra dei parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.
5. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità, specialmente in corrispondenza degli incroci stradali, per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
6. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni vigenti (DM Decreto Ministeriale N. 6792 del 05/11/2001).
7. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

##### **B – Area a parcheggi privati a servizio della RESIDENZA**

1. Le aree di sosta destinate a parcheggio devono essere dotate di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.
2. NUOVI EDIFICI
  - a) Ogni nuovo edificio deve disporre di spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro



quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

b) Per ogni alloggio gli spazi a parcheggio devono garantire le seguenti condizioni:

- una superficie destinata alla sosta di almeno  $m^2$  30,50;
- un posto auto coperto di almeno  $m^2$  18,00;
- complessivamente ciascun alloggio deve essere dotato di due posti auto.

c) Gli spazi a parcheggio possono essere ricavati:

- nella stessa costruzione;
- all'interno del lotto.

### **3. EDIFICI ESISTENTI**

a) Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le disposizioni del precedente comma 2 (NUOVI EDIFICI).

b) Gli interventi che comportano aumento delle unità abitative, diversi da quelli di cui al precedente punto a) sono ammissibili a condizione che siano verificati:

- spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

c) Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso a residenza diversi da quelli di cui al precedente punto a):

- devono prevedere spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122, con possibilità di richiedere la monetizzazione degli stessi, al fine di consentire al comune di realizzarli nel territorio;
- qualora l'unità immobiliare esistente oggetto di intervento, sia già dotata di posto auto coperto, e lo stesso sia oggetto di recupero a fini abitativi la medesima superficie dovrà essere individuata eventualmente anche in area esterna.

d) Gli interventi di cambio di utilizzo, anche parziale, da posto auto coperto a locale residenziale, diversi da quelli di cui al precedente punto a):

- devono garantire il recupero della superficie oggetto di cambio di utilizzo con superficie a parcheggio anche in area esterna, senza utilizzare i posti auto già autorizzati da precedenti titoli edilizi;
- qualora il cambio di utilizzo determini la perdita del posto auto coperto lo stesso deve essere recuperato in area esterna senza utilizzare i posti auto già autorizzati da precedenti titoli edilizi;
- è sempre ammessa la facoltà di realizzare gli spazi a parcheggio secondo le disposizioni di cui al precedente comma 2, relativo ai NUOVI EDIFICI.

#### **C – Area a parcheggi privati a servizio di attività commerciali/direzionali**

1. Al servizio delle nuove attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita non superiore a  $1.500 m^2$ ) e direzionali, ovunque insediate, e per gli ampliamenti di quelle esistenti, deve essere assicurata la dotazione minima di parcheggi privati destinati all'uso pubblico - da vincolare con specifico atto registrato e trascritto - di  $m^2$  1,00 ogni  $m^2$  di superficie lorda di pavimento calcolata per ciascun piano, da realizzare nel lotto di pertinenza.

2. Per le altre tipologie di esercizi commerciali, non ricadenti nella tipologia di cui al comma



precedente, si rinvia alla specifica normativa di settore.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le disposizioni del precedente comma 1.
4. Nel caso di cambio destinazione d'uso da residenziale ad usi commerciale, e/o direzionale, qualora non sia possibile soddisfare in tutto o in parte le quantità di aree per parcheggi di uso pubblico, è sempre possibile procedere con la monetizzazione degli stessi.

**D – Area a parcheggi privati a servizi di insediamento di carattere produttivo**

1. Il 20% della superficie del lotto di pertinenza deve essere destinato a parcheggi e a verde. La superficie a parcheggio non potrà essere inferiore al 10%.

**E – Area a parcheggi pertinenziali relativi al recupero dei sottotetti a fini abitativi L.R. n. 51/2019)**

1. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggio pertinenziali secondo le disposizioni contenute all'art. 3, comma 4, della legge regionale n. 51/2019.
2. Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge regionale n. 51/2019, in tutto il territorio comunale, qualora il proprietario del sottotetto oggetto di recupero dimostri che non è possibile reperire spazi a parcheggio pertinenziali nel lotto, è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio di cui al comma 1, secondo apposite specifiche stabilite con apposito provvedimento.

**F – Area a parcheggi in zone di pregio storico**

1. Nelle aree di pregio storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento, all'Amministrazione comunale, di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.

**Art. 67 Piazze e aree pedonalizzate**

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati preferibilmente da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo



va concordata con l'amministrazione comunale.

7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.
8. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

#### **Art. 68 Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fatto salvo quanto previsto dall'art. 63.
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta e nelle aree oggetto di piano urbanistico attuativo, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,00. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 63.
6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla



composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

9. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

#### **Art. 69 Accessi carrai e uscite per autorimesse**

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

#### **Art. 70 Chioschi/Dehors/Edicole su suolo pubblico**

1. Il presente articolo disciplina l'occupazione di suolo pubblico mediante "chioschi/dehors/edicole" stagionali o permanenti" con la finalità di migliorare l'ambiente urbano e di potenziare la vocazione turistica e commerciale della città.
2. La presente disciplina si applica altresì, in quanto compatibile, alle aree private con servitù di uso pubblico, e aperte al pubblico.
3. Per "chioschi/dehors/edicole" si intende:
  - a) la struttura costituita dall'insieme degli elementi mobili, smontabili o facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico su area pubblica (o privata aperta al pubblico o gravata da servitù di uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda uno spazio destinato alla somministrazione all'aperto di alimenti e bevande;
  - b) le strutture, di cui al punto precedente, che non rappresentano compromissioni permanenti del territorio ed hanno caratteristiche tali da non potersi considerare costruzioni agli effetti degli indici e dei parametri urbanistici; trattandosi di attrezzature speciali e non di costruzioni edilizie, le stesse non sono soggette alla verifica dei distacchi dai confini e dalle costruzioni, fatte salve le norme di natura civilistica.
4. Per "chioschi/dehors stagionali" si intendono le strutture di cui al comma precedente installate per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni, nell'arco dell'anno solare, fatto salvo quanto previsto al successivo punto.
5. Per "chioschi/dehors/edicole permanenti" si intendono le strutture di cui al comma 3 installate



per l'intero anno solare e, comunque, non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio della relativa autorizzazione/concessione/provvedimento unico, per l'occupazione di suolo pubblico.

6. L'occupazione del suolo pubblico con arredi e con "chioschi/dehors/edicole" è soggetta al pagamento degli oneri previsti per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche ed alla costituzione di un deposito cauzionale calcolato dall'ufficio patrimonio, pari al valore di demolizione, smaltimento e rifacimento della pavimentazione/area verde occupata dallo stesso, da depositare prima del rilascio dell'autorizzazione.

#### **Art. 71 Ubicazioni e dimensioni dei chioschi/dehors/edicole**

1. Con riferimento all'ubicazione, i "chioschi/dehors/edicole" devono sempre soddisfare i seguenti requisiti e comunque le indicazioni prescritte dai competenti settori comunali:
  - in prossimità di un incrocio i "chioschi/dehors/edicole" non dovranno ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni come previsto dall'art. 18 comma 2 del Codice della Strada dovranno essere posizionati a non meno di m. 5 dall'intersezione dell'incrocio stesso; la distanza va misurata dallo spigolo del marciapiede. In prossimità di accessi, passi carrai ed attraversamenti pedonali deve essere lasciata libera una lunghezza commisurata alla distanza di visibilità nel verso di marcia dei veicoli e comunque a non meno di m. 1,50. In corrispondenza delle intersezioni stradali semaforizzate, oltre a rispettare le distanze di cui sopra, i "chioschi/dehors/edicole" non devono occultare l'avvistamento delle lanterne semaforiche e/o del traffico veicolare;
  - l'area dei "chioschi/dehors/edicole" non deve creare intralcio alle fermate dei mezzi pubblici, deve essere lasciato libero uno spazio prima e dopo l'area bus di almeno 5 metri;
  - nell'installazione di "chioschi/dehors/edicole" interessanti i marciapiedi pubblici, dovrà essere lasciato libero per i flussi pedonali uno spazio minimo pari alla metà della larghezza del marciapiede e comunque non inferiore a m. 2 (art. 20 Codice della Strada);
  - gli spazi compresi tra il "chioschi/dehors/edicole" e l'eventuale locale pubblico di riferimento non devono essere attraversati da carreggiate stradali; fanno eccezione le occupazioni nelle aree pedonali urbane, le zone a traffico limitato, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia della sicurezza stradale;
  - l'ingombro dei "chioschi/dehors/edicole", sulla carreggiata, anche in vie pedonali o a traffico limitato, deve essere tale da mantenere libero uno spazio di larghezza non inferiore a m. 3,50 necessario al transito dei mezzi di emergenza, soccorso e polizia;
  - i "chioschi/dehors/edicole" non devono costituire impedimento al funzionamento, utilizzo e manutenzione di reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori dei servizi erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc); l'installazione di pedane non deve ostacolare il regolare deflusso delle acque meteoriche.
2. Con riferimento alle dimensioni dei "chioschi/dehors", la loro superficie massima non potrà comunque superare il doppio della superficie di somministrazione del locale consentita per l'installazione del dehors, fermo restando i limiti di cui al comma precedente.
3. Tutti i "chioschi/dehors/edicole" devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche e devono essere accessibili ai soggetti diversamente abili, salvo impossibilità tecniche comprovate ed attestate in specifica relazione a firma di un tecnico abilitato.



#### **Art. 72 Attività - Orari**

1. I dehors non devono essere adibiti a funzioni differenti da quanto concesso (somministrazione di alimenti e bevande).
2. I dehors non possono essere attivi ed utilizzati senza che lo siano anche i locali cui sono annessi.

#### **Art. 73 Obblighi dell'Esercente/Concessionario**

1. Il titolare del pubblico esercizio è tenuto a:
  - a) mantenere lo spazio pubblico concesso in buono stato igienico/sanitario e di decoro;
  - b) mantenere gli elementi costitutivi del dehors ordinati, puliti e funzionali, senza aggiunte o modifiche (tende, iscrizioni, lampade, delimitazioni, ecc.) rispetto a quanto autorizzato;
  - b1) attenersi scrupolosamente a quanto indicato nel provvedimento di autorizzazione/concessione, in particolare per le modalità di occupazione con riferimento alle dimensioni espresse in m<sup>2</sup> alla posizione risultante dalla planimetria, agli elementi previsti (sedie, tavolini, ombrelloni, tende, fioriere, ecc);
  - c) in caso di scadenza/sospensione/revoca del provvedimento autorizzatorio, rimuovere ogni elemento costitutivo dei "chioschi/dehors/edicole";
  - d) riparare e risarcire qualsiasi danno arrecato dai "chioschi/dehors/edicole" ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private;
  - e) qualora l'installazione dei "chioschi/dehors/edicole" comporti modifiche alla segnaletica stradale o alle aree pubbliche oggetto di occupazione gli oneri saranno a carico del concessionario.

#### **Art. 74 Rinvio**

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

#### **Art. 75 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione /concessione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.
3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo accordo con gli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrelle dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche,



idranti ed altre infrastrutture;

- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previa autorizzazione degli enti competenti.
7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 5,00, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

#### **Art. 76 Recinzioni**

1. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale.
2. L'altezza massima nei contesti di urbanizzazione residenziale consolidata dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di m 1,50 di cui massimo 0,60 m in zoccolatura piena, misurata dal piano marciapiede. Qualora il marciapiede non fosse esistente, o non ne fosse prevista la realizzazione, l'altezza della recinzione andrà riferita al piano strada. Allorché la recinzione interessasse un'area non adiacente alla strada pubblica, o ad un'area avente quota diversa dalla strada pubblica, l'altezza della recinzione andrà riferita alla quota media dell'area da recintare/piano campagna. È ammessa inoltre, in corrispondenza dei cancelli, una altezza massima pari a m 1,80.
3. Entro i limiti delle zone produttive è consentita un'altezza massima delle recinzioni, anche in muratura piena pari a 2,00 m.
4. Entro i limiti delle aree commerciali poste in zone residenziali è consentita un'altezza massima delle recinzioni, anche in muratura piena pari a 2,00 m.
5. Nelle zone agricole sono ammesse le recinzioni, se compatibili con le caratteristiche ambientali e alle seguenti condizioni: potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico. Possono essere costituite da:
  - reti metalliche eventualmente plastificate, su muretti sporgenti da terra non più di 30 cm e di altezza complessiva fino a m 1,50 per le parti fronteggianti il suolo pubblico;
  - cancellate metalliche a disegno semplice, su muretti non più alti di 30 cm. e con una altezza massima di m 1,50, solo in corrispondenza di fabbricati, corti, aree di pertinenza di edifici, per le parti fronteggianti il suolo pubblico;
  - le rimanenti parti di perimetro, dovranno possibilmente essere opportunamente schermate con siepi;
  - lungo le reti delle acque le schermature dovranno essere realizzate solamente con piantumazioni di siepi vive nel rispetto delle distanze dettate dal gestore del corso d'acqua.



Resta esclusa la recinzione di aree non edificate se non interessate da particolari colture (orti, vivai); in questo caso la siepe vegetale dovrà essere integrata da filare alberato costituito da specie tipiche locali. Deve sempre e comunque essere garantito e non aggravato il deflusso naturale o preesistente delle acque.

6. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.
7. Nelle zone di interesse storico, architettonico e ambientale, forma, dimensione e materiale sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
8. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.
9. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

#### **Art. 77 Numeri civici**

1. Il Comune, attraverso l'ufficio anagrafe, assegna i numeri civici secondo le norme vigenti e fa apporre la relativa targhetta. Di tale apposizione dovrà essere data dimostrazione allegando documentazione fotografica alla segnalazione certificata di agibilità
2. La richiesta di numero civico e l'assegnazione dello stesso devono essere effettuate prima del deposito, presso l'Agenzia delle Entrate, dell'accatastamento dell'edificio al fine di indicare nello stesso il numero e l'eventuale interno di ogni unità immobiliare.
3. Lo stesso ufficio assegna inoltre la numerazione interna alle unità ecografiche semplici (es. appartamenti in condominio) alle quali si acceda attraverso scale interne o cortili; anche in questo caso deve essere apposto il relativo indicatore di interno. Di tale apposizione dovrà essere data dimostrazione allegando documentazione fotografica alla segnalazione certificata di agibilità.
4. Il Comune ai sensi dell'art. 1129, comma 5, del Codice Civile come sostituito dall'art. 9 L. 11/12/2012, n. 220 richiede che sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, sia affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. In mancanza dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1129, comma 6, il Comune richiede che sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, sia affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.



### **Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 78 Disposizioni comuni per la tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

1. Per la progettazione e la realizzazione delle opere di cui al presente Capo III, per quanto pertinenti, dovranno essere applicati i Criteri Ambientali Minimi (CAM) in vigore alla data di presentazione del progetto e secondo le norme specifiche di settore.
2. CAM sono adottati con specifici Decreti Ministeriali per i diversi settori merceologici.

#### **Art. 79 Aree verdi**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Sono fatti salvi vincoli e prescrizioni della programmazione urbanistica e la normativa dei vigenti Regolamenti comunali.

#### **Art. 80 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

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

#### **Art. 81 Orti urbani pubblici**

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

#### **Art. 82 Parchi e percorsi in territorio rurale**

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



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

#### **Art. 83 Sentieri**

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

#### **Art. 84 Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia ed in particolare il Piano di Tutela delle Acque regionale, lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue è attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal Gestore del servizio di fognatura.
2. Al fine di non gravare eccessivamente sulla rete di smaltimento delle acque, dovranno essere previsti volumi di stoccaggio provvisorio dei deflussi che compensino, con un'azione laminante, l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione causata dalle superfici impermeabili.
3. Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica.
4. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
5. La tutela del suolo trova altresì riferimento nei vigenti Regolamenti comunali, nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli e nel vigente Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani.

#### **Art. 85 Permeabilità del suolo**

1. Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli e qualifichino le componenti vegetali degli insediamenti.
2. Ogni intervento, sia di natura pubblica che privata, che comporti una riduzione della superficie permeabile superiore a  $m^2$  1000, dovrà essere accompagnato dal parere idraulico rilasciato dal competente Consorzio di Bonifica, previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative.



## **Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

### **Art. 86 Approvvigionamento idrico**

1. Si rinvia al Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

### **Art. 87 Depurazione e smaltimento delle acque**

1. La materia relativa alla depurazione e smaltimento delle acque è disciplinata dal vigente Regolamento.

### **Art. 88 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. La materia relativa alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati è disciplinata dal Regolamento Comunale.

### **Art. 89 Distribuzione dell'energia elettrica**

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata all'ente gestore.
2. La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalla normativa vigente.

### **Art. 90 Distribuzione del gas**

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata all'ente gestore.
2. La materia relativa alla distribuzione del gas, è regolata dalla normativa vigente.

### **Art. 91 Ricarica dei veicoli elettrici – sosta e deposito biciclette**

1. La ricarica dei veicoli elettrici è disciplinata dalle specifiche norme di settore. Si richiamano in particolare le attuali vigenti:
  - il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
  - il Decreto Legislativo 10 giugno 2020, n. 48 Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

### **Art. 92 Spazi di sosta e depositi per biciclette**

1. Gli edifici con destinazione d'uso commerciale, produttiva e terziaria di nuova costruzione o oggetto di intervento di sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione globale dovranno prevedere spazi comuni attrezzati per il deposito di biciclette nella misura minima di 1 posto bici/m<sup>2</sup> 300 di superficie lorda di pavimento.

### **Art. 93 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

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



## **Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

### **Art. 94 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

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

### **Art. 95 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura e di caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al



D.lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50 del medesimo decreto.

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

#### **Art. 96 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede e a m 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico.
2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.
4. Le altre strutture sporgenti, fisse o mobili, quali tende a protezione di aperture, lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi, in presenza di marciapiede, devono essere collocate ad un'altezza non inferiore a m 2,20.
5. Le tende, considerate manufatti mobili o semimobili poste esternamente a protezione di vetrine o ingressi devono avere un'altezza non inferiore a m 2,20 e potranno essere installate anche in assenza di marciapiede nel rispetto delle norme di settore per le strade.



6. Per ulteriori disposizioni ai fini dell'imposta di pubblicità si rimanda al Regolamento comunale.
7. La realizzazione di poggioli, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
8. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.
9. In assenza di marciapiede, solo oltre i m 5 di altezza sono consentiti gli aggetti di cui ai commi 1,2 e 3 la cui sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un limite massimo di m 1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00. È vietato ogni aggetto sull'area stradale.
10. In tutti i casi di cui ai commi da 1 a 5, al di sotto delle altezze minime prescritte sono comunque consentiti aggetti fino a cm 10; qualsiasi tipo di struttura sporgente può essere vietata quando costituisca pericolo od ostacolo al transito pedonale o veicolare o comunque limiti la visibilità.
11. Negli edifici dove si possono verificare nidificazioni o stabulazioni dei colombi tali da creare condizioni favorevoli ad una loro rapida proliferazione, in contrasto con l'equilibrio dell'ecosistema urbano e con la vivibilità dell'insediamento, è fatto obbligo ai proprietari e ai responsabili degli stabili di porre in essere quanto necessario per evitare l'insediamento e la nidificazione dei colombi, nel rispetto del benessere degli animali. Le cavità degli edifici utilizzate da rondoni, taccole, rapaci diurni e notturni, piccoli passeriformi, pipistrelli e gechi dovranno essere salvaguardate, mentre potrà essere scoraggiato con metodi incruenti l'insediamento dei piccioni nelle stesse.

#### **Art. 97 Allineamento**

1. È il fronte di edificazione costituito da almeno due edifici esistenti su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si attesta. L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa.
2. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere disegno urbano nel rispetto del DM 1444/68.
3. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.
4. Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali riportate negli elaborati grafici e/o normativi.

#### **Art. 98 Colore e ornamento delle facciate**

1. In tutti gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, si dovranno evitare le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.
2. Per interventi prospettanti luoghi pubblici (vie, piazze, slarghi, etc.), qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.
3. I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni.



4. Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.
5. I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione, preferibilmente con formelle in pietra.
6. I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa.
7. Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati.
8. Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere prevista preferibilmente una colorazione monocroma.
9. Nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre non vanno tinteggiate; gli elementi architettonici di cemento in rilievo potranno essere trattati con colorazioni policrome al fine di differenziarli dal colore dall'intonaco.
10. In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.
11. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici.
12. Lo spazio per l'insegna deve essere progettato con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessi.
13. Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dagli articoli 96 e 104.

#### **Art. 99 Coperture degli edifici**

1. Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere
3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
4. Nel caso di interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione rilevante, soggetti agli obblighi del D.lgs. 28/2011, in caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
5. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
  - a) camini, canne di ventilazione e simili;
  - b) parafulmini, antenne;
  - c) lucernari, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.



6. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche, comprese quelle dall'alto.
7. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo non in muratura e semplicemente appoggiate al pavimento del terrazzo. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001.
8. Negli edifici con copertura a falde la pendenza delle stesse non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.

#### **Art. 100 Illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.
2. Gli impianti di illuminazione pubblica dovranno rispettare i Criteri Ambientali Minimi.
3. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
4. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
5. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
6. Laddove gli impianti esistenti interferissero con le nuove opere di illuminazione, dovranno essere presi accordi di volta in volta con l'Ente Gestore per la dismissione, lo spostamento e la modifica dei punti luce al fine di garantire la continuità del servizio.
7. In tutti i casi, la realizzazione degli impianti dovrà armonizzarsi con le disposizioni del Piano comunale contro l'inquinamento luminoso (P.I.C.I.L.).

#### **Art. 101 Griglie ed intercapedini**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdetto al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel



termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.

5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

#### **Art. 102 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione e qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
7. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti



tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. n. 42/2004.

**Art. 103 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, di uso pubblico o di accesso pubblico.

**Art. 104 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

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

**Art. 105 Cartelloni e altri mezzi pubblicitari**

1. La cartellonistica e gli altri mezzi pubblicitari pubblicitaria devono essere realizzati secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi 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.



**Art. 106 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.

**Art. 107 Cimiteri e cimiteri storici**

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

**Art. 108 Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. I luoghi pubblici urbani devono essere progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore; tuttavia per aumentare il senso di protezione, facilità di movimento e incolumità degli utenti è necessario l'impiego e la corretta collocazione degli elementi (materiali, vegetazione, corpi illuminanti, ecc.) che costruiscono gli spazi aperti, possono inoltre essere messe in atto le seguenti strategie:
  - prevedere negli spazi aperti una molteplicità di funzioni e la presenza di generatori di attività, con strutture che attirano l'utenza, incrementano la sorveglianza spontanea, ponendo particolare attenzione ad una forte caratterizzazione degli spazi stessi per evitare un loro uso illegittimo;
  - agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche, soglie appropriate e visibili, che evidenzino eventuali pericoli;
  - aumentare la sicurezza degli spazi mediante la creazione di linee visuali libere che agevolino la sorveglianza spontanea;
  - considerare l'intorno e la tipologia di affaccio degli edifici circostanti agli spazi pubblici privilegiando la collocazione di aree attrezzate per il gioco o altre attività in posizioni visibili;
  - prevedere la presenza di percorsi alternativi per ridurre i punti senza uscita.
2. L'Amministrazione per garantire ed aumentare la sicurezza dei luoghi pubblici, come ad esempio piazze, giardini, aree verdi, e al fine di incentivarne la frequentazione, l'utilizzo ed il passaggio, può individuare delle aree da dare in concessione al fine di installarvi strutture temporanee e facilmente amovibili, da destinare ad attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande ed esposizioni temporanee; le dimensioni dei manufatti e delle aree, nonché le modalità di assegnazione saranno fissate in avvisi pubblici finalizzati alla concessione delle stesse. Tutti i manufatti installati dovranno essere muniti delle autorizzazioni necessarie e di idoneo titolo edilizio, inoltre dovrà essere versato un deposito cauzionale, prima del rilascio della concessione, a garanzia del corretto ripristino dei luoghi allo scadere della stessa.



## Capo VI - Elementi costruttivi

### Art. 109 Superamento delle barriere architettoniche

1. La progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono avvenire in conformità alle vigenti normative in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e al presente Regolamento, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e, in particolare, di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa.
3. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
4. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".
5. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti.
6. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. È vietato l'uso di porte-finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.
7. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti. In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso



rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).

8. Le comunicazioni/segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da asseverazione, resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
9. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
10. 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 provvisoriale, come definite dagli articoli 122 e seguenti del d.lgs. n. 81 del 2008, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
11. Per quanto non previsto si applicano le disposizioni normative/regolamentari vigenti e le disposizioni di cui alla D.G.R.V. 6 settembre 2011, n. 1428 e alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13.

#### **Art. 110 Serre bioclimatiche**

1. Si rinvia alla specifica normativa di settore.

#### **Art. 111 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

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



strada.

5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla D.G.R.V. n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14. È consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla L.R. 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.
6. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19 febbraio 2007.
7. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.
8. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto installato.
9. La potenza massima di cui al punto 5 è riferita ad ogni singola unità abitativa.
10. Devono essere preventivamente acquisiti i pareri e le autorizzazioni eventualmente previste dalle normative vigenti.
11. Devono essere rispettate le N.T.O. del P.I. e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.
12. Resta fermo quanto indicato dall'art. 51 del presente regolamento.

#### **Art. 112 Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Sugli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale e aventi copertura a falda inclinata sono consentiti interventi volti a migliorare le condizioni di illuminazione ed aerazione dei vani sottotetto, purché compatibili con la tutela. Tali interventi possono avvenire mediante la formazione di abbaini, prese di luce aperte nella falda del tetto, tagli di falda, con le seguenti caratteristiche:

##### **Abbaini**

- con copertura a due falde, la cui pendenza dovrà avere lo stesso valore numerico di quella della falda principale ed il cui materiale di copertura dovrà corrispondere a quello di quest'ultima.
- arretrati dalla linea di gronda di almeno m 1,50 affinché il loro fronte intersechi la falda principale determinando un'altezza di davanzale di almeno m 1,00 dal piano di calpestio del sottotetto;
- il colmo può al massimo raggiungere quello del tetto; la facciata può avere larghezza massima di m 1,50.

##### **Lucernari complanari alla falda (tipo "velux") e tagli di falda**

- della larghezza massima di m 1,50 per i lucernari complanari alla falda e m 2,00 per i tagli di falda, arretrati dalla linea di gronda di almeno m 1,50 in modo tale da intersecare la falda



principale ad una quota di almeno m. 1,00 dal piano di calpestio del sottotetto e comunque ad una distanza di almeno m 1,50 dalla linea di gronda; un unico taglio di falda non può interessare contemporaneamente due o più falde contigue;

- non dovrà essere modificata l'inclinazione della falda.
2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva, salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1, nonché rivesta particolare interesse storico documentale. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica o lamiera, nonché di guaine e/o membrane.
  3. Negli edifici non ricadenti nel Centro Storico come classificato dal P.R.G./P.I. e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, con le seguenti prescrizioni:
    - la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35 %, salvo il caso del mantenimento di maggiori pendenze preesistenti;
    - la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante, con i seguenti limiti dimensionali:
      - larghezza massima m. 1,50 per i lucernari e abbaini;
      - larghezza massima m 1,50 per i lucernari complanari alla falda;
      - larghezza massima m 2,00 per i tagli di falda;
      - superficie massima 12% di ogni singola falda;
    - nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione e rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a  $m^2$  1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985.
  4. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali, per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico, possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 5,00, per un massimo di m 0,50 nelle strade fino a m 8,00 di larghezza; mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza massima consentita è di m 1,50. È comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1942.
  5. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentita, ad eccezione di camini, canne di ventilazione, antenne, lucernari, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni. Per quanto attiene l'installazione di scritte pubblicitarie si invia al vigente regolamento comunale.
  6. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

#### **Art. 113 Strade e passaggi privati, cortili/patii, cavedi e pozzi di luce**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati



unitamente ad esso.

2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
3. Si definisce patio un ampio cortile interno di un edificio realizzato con lo scopo di dare luce ed aerazione a varie stanze. È caratterizzato da uno spazio coperto (porticato) sul quale si aprono i vari ambienti della casa e da uno spazio scoperto sistemato a giardino. Il termine viene usualmente usato per definire gli spazi a cortile delle case di campagna.
4. I cortili/patii devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
5. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata.
6. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà devono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
7. Qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
8. I cortili/patii devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
9. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza, ponendo attenzione al recupero degli elementi di valore storico e tradizionali; l'utilizzo di tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
10. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le specie di pregio ad alto fusto devono essere mantenute e, qualora rimosse, devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco in modo da conservarne la presenza e il naturale sviluppo.
11. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondazioni di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
12. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a m<sup>2</sup> 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a m<sup>2</sup> 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.
13. Negli edifici con destinazione produttiva e direzionale (con riferimento al D.P.R. 380/2001, art. 23ter, co. 1 lett.b) il cavedio - o pozzo di luce - è destinato ad illuminare e ventilare i vani accessori del fabbricato (ovvero vani non destinati alla permanenza continuativa delle persone) e la dimensione massima degli stessi dovrà essere definita inscrivendo nella sezione orizzontale un cerchio di diametro pari all'altezza dell'edificio.

#### **Art. 114 Abrogato**



#### **Art. 115 Intercapedini e griglie di aereazione**

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

#### **Art. 116 Recinzioni**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nel precedente articolo 76.

#### **Art. 117 Materiali e tecniche costruttive degli edifici**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, si invita l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale e, per il ricorso a particolari tecniche costruttive, si rinvia alle norme fondamentali di buona costruzione per gli edifici secondo le direttive delle normative di settore vigenti.

#### **Art. 118 Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza**

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione del P.I..
3. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.
4. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo.
5. I pergolati, con struttura lignea o in metallo aventi l'esclusiva funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 2,70, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura, e superficie massima pari al 20 % della superficie coperta dell'immobile con un massimo di m<sup>2</sup> 25; tutti gli elementi strutturali che costituiscono i pergolati devono avere le seguenti sezioni di massimo ingombro:
  - a. per strutture lignee: elementi portanti montanti verticali con sezione di superficie non superiore a 100 cm<sup>2</sup>, posti a interasse non inferiore a cm 150, elementi orizzontali principali appoggiati esclusivamente sui montanti verticali con sezione di superficie non superiore a 80 cm<sup>2</sup>, eventuali elementi orizzontali secondari dovranno essere posti a interasse non



- inferiore a cm 100 e con sezione di superficie non superiore a 60 cm<sup>2</sup>;
- b. per struttura in metallo: elementi portanti verticali con sezione cava esclusivamente tonda o quadra di superficie di sezione non superiore a 80 cm<sup>2</sup> o tondini pieni con sezione di superficie non superiore a 10 cm<sup>2</sup>, posti a interasse non inferiore a cm 150, elementi orizzontali principali appoggiati esclusivamente sugli elementi verticali, con sezione cava rettangolare o ad L - U - T e H con lato maggiore non superiore a cm 6, elementi orizzontali secondari posti a interasse non inferiore a cm 100, con sezione cava rettangolare o ad L - U - T e H con lato maggiore non superiore a cm 4;
  - c. per consentire un adeguato ombreggiamento è ammesso fissare sulla struttura esclusivamente tende e teli retrattili o avvolgibili;
  - d. la struttura deve comunque rispettare le distanze minime previste dagli artt. 892 "Distanze per gli alberi" e 907 "Distanze delle costruzioni dalle vedute" del codice civile ed è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01.
6. Le casette in struttura leggera prive di qualsiasi fondazione stabile adibite a deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini possono avere una superficie coperta massima di m<sup>2</sup> 6,00 e altezza utile media non superiore a m. 2,35 devono essere di pertinenza di edifici residenziali ed installate nel rispetto delle norme del Codice Civile, con distanza minima dal confine di m 1,50, nel numero massimo di una per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammessa una sola casetta.
7. I gazebo purché non infissi al suolo, aperti su tutti i lati, devono avere dimensioni in pianta inferiori a 9,00 m<sup>2</sup> e un'altezza media limitata a m 2,20; devono inoltre essere installati nel rispetto delle norme del Codice Civile con distanza minima dal confine di m 1,50.
8. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale.
9. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.lgs. 42/2004.

#### **Art. 119 Piscine pertinenziali**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate. Sono da considerarsi pertinenze le piscine totalmente interrate, realizzate esclusivamente in funzione della residenza, la cui dimensione interna di volume sia inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.
2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.
3. Qualora venga prevista la realizzazione o l'installazione di piscine in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.lgs. 42/2004.



**Art. 120 Altre opere di corredo agli edifici**

1. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle specifiche normative di settore, delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi e del presente R.E..
2. Il Comune potrà adottare "Linee guida" relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo che saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle stesse, nonché l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte degli uffici competenti per materia.
3. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente R.E., l'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto al medesimo, assegnando, a tale scopo, un congruo termine.
4. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni di cui al Titolo V del presente Regolamento, fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. del D.P.R. 380/2001.



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

### **Art. 121 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

### **Art. 122 Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità con variazioni essenziali dal titolo abilitativo**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo abilitativo sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85, 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.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

### **Art. 123 Varianti comunicate a fine lavori**

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Dette varianti possono essere comunicate a fine lavori con segnalazione certificata di inizio attività.
2. Le varianti essenziali al permesso di costruire devono sempre essere approvate prima dell'effettuazione dei lavori.

### **Art. 124 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Il Responsabile dell'ufficio competente, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 89 della L.R. 61/85, al fine di assicurarne



la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. Nell'esercizio dell'attività di vigilanza i funzionari delegati e gli agenti di polizia locale hanno facoltà di accedere, in qualsiasi momento, ai cantieri edili.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature.

#### **Art. 125 Sospensione dei lavori**

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

#### **Art. 126 Sanzioni per violazioni delle norme del presente regolamento**

1. Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative e fatte salve le ulteriori responsabilità amministrative e penali derivanti dalla violazione delle norme di legge in materia edilizia e urbanistica, sono soggette all'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 7-bis del D.lgs. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile dell'ufficio competente, potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
3. Il Responsabile dell'ufficio competente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
4. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di cui dall'art. 54, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".



## TITOLO V NORME TRANSITORIE

### **Art. 127 Aggiornamento del regolamento edilizio**

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

### **Art. 128 Entrata in vigore del regolamento edili**

1. Le Definizioni Uniformi non trovano applicazione nei Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per il periodo di validità del Piano.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi.
  - titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate.
  - piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata di elaborati;
  - nel caso opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria.
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.

### **Art. 129 Abrogazione di precedenti norme ed entrata in vigore del presente regolamento**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporterà la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito, fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 128.

### **Art. 130 Disposizioni transitorie**

1. Le "Definizioni uniformi", di cui all'articolo 3, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della Variante sostanziale allo strumento urbanistico comunale in applicazione della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 sul contenimento del consumo di suolo ed ai sensi dell'art. 48 ter della L.R. 11/2004 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*", con la sola esclusione della definizione n. 30 (distanze).



## ALLEGATO A

**A DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)**

- Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61
- Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14

### **A1 Edilizia Residenziale**

- Legge regionale 9 settembre 1999, n. 42
- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14
- Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4
- Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 50
- Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51
- Atti di indirizzo regionali
  - DGR 8 settembre 2004, n. 3178 con DGR 15 maggio 2012, n. 856, DGR 25 novembre 2008, n. 3650, DGR 16 febbraio 2010, n. 329, DGR30 dicembre 2013, n. 2879
  - DGR 28 luglio 2009, n. 2264
  - DGR 03 febbraio 2010, n. 172
  - DGR 06 settembre 2011, n. 1428
  - DGR 11 marzo 2014, n. 315
  - Circolare 29 ottobre 2013, n. 2
  - Circolare 13 novembre 2014, n. 1

### **A2 Edilizia non residenziale**

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
- Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55
  - Legge regionale 8 agosto 2014, n. 25
  - Atti di indirizzo regionali
    - Circolare 20 gennaio 2015, n. 1
    - DGR 19 novembre 2013, n. 2045

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)



- Atti di indirizzo regionali
  - o Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30

#### **A3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

- Legge regionale 08 luglio 2011, n. 13
- Legge regionale 6 settembre 1991, n. 24
- Legge regionale 11 febbraio 2011, n. 5
- Atti di indirizzo regionali
  - o Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 31 gennaio 2013
  - o DGR 03 agosto 2011, n. 1270
  - o DGR 15 maggio 2012, n. 827
  - o DGR 05 giugno 2012, n. 1050
  - o DGR 19 maggio 2009, n. 1391
  - o Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 del 9 febbraio 2017

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)  
DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)

#### **A4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

- Legge regionale 30 novembre 1982, n. 54

DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

### **B. REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **B1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini e dotazioni funzionali per i parcheggi**

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività



collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).

- Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4
- Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30

CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907

D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies

LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo

DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)

DECRETO LEGISLATIVO 14 luglio 2020, n. 73 (articolo 13) (deroga per il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura).

## **B2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)**

### **B2.1 Fasce di rispetto stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28

DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

### **B2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)**



#### **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753**

(Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

- Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11

#### **B2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

#### **B2.4 Rispetto cimiteriale**

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166

- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

DECRET PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n.285

(Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57

#### **B2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)**

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f) Regolamento regionale 14 luglio 2011, n.3 "Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua".

- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
- Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30
- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14
- Atti di indirizzo regionali
  - o DGR 6 settembre 2009, n. 2948

#### **B2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163

- Legge regionale 27 aprile 2012, n. 17

#### **B2.7 Fascia di rispetto dei depuratori**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), articolo 170

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE

DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

#### **B2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

- Legge regionale 30 giugno 1993, n. 27



DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003  
(Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381  
(Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003  
(Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n.259 "Codice delle comunicazioni elettroniche"

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)

#### **B2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008  
(Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008  
(Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)

#### **B2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55



### **B3 Servitù militari**

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)

DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

### **B4 Accessi stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

LEGGE 11 gennaio 2018, n. 2 (Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica).

### **B5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015 n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose).

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

### **B6 Siti contaminati**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati.

DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE 25 ottobre 1999, n. 471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

## **C. VINCOLI E TUTELE**

### **C1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)**

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I

### **C2 Beni paesaggistici**

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare



### Parte III

- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017 n. 31

(Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005

(Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011

(Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

### **C3 Vincolo idrogeologico**

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

- Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52
- Legge regionale 14 settembre 1994, n. 58

REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g) e comma 5

### **C4 Vincolo idraulico**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

### **C5 Aree naturali protette**

LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)

- Legge regionale 16 agosto 1984, n. 40

### **C6 Siti della Rete Natura 2000**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357



(Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)

- Atti di indirizzo regionali
  - o D.G.R. 19 dicembre 2014, n. 2299

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)

#### **C7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parte Seconda

- Legge regionale 18 febbraio 2016, n. 4
- Atti di indirizzo regionali
  - o Deliberazione della Giunta regionale n. 1717 del 03 ottobre 2013

### **D. NORMATIVA TECNICA**

#### **D1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)**

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

- Legge regionale 30 novembre 1982, n. 54

LEGGE 5 agosto 1978, n. 457, art. 43 (Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII

#### **D2 Sicurezza statica e normativa antisismica**

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n.

3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni in attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica").

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)

- Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27



DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 17 gennaio 2018  
(Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni)

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

- Atti di indirizzo regionali
  - o Deliberazione della Giunta Regionale n. 1572 del 03 settembre 2013

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380  
(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985  
(Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985)

### **D3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380  
(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)  
- Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27

### **D4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380  
(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III  
LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24  
LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo  
LEGGE 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati)  
DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236  
(Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)  
- Legge regionale 12 luglio 2007, n. 16  
- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14  
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503  
(Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)  
CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)



DGR 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 2/03/2011".

DGR n. 1898 del 14/10/2014 "Integrazione dell'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 02/03/2010" di cui alla DGR n. 1428 del 06/09/2011, in attuazione di quanto disposto dall'art. 11bis della L.R. 08.07.2009 n. 14 (Primo Piano Casa), così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32 (Terzo Piano Casa)".

#### **D5 Sicurezza degli impianti**

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

#### **D6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)

DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di



edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

#### **D7 Demolizione o rimozione dell'amianto**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256

- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

- Atti di indirizzo regionali
  - o Deliberazione della Giunta regionale n. 265 del 15 marzo 2011

#### **D8 Contenimento del consumo energetico degli edifici**

DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74



(Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

#### **D9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici**

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

- Legge regionale 10 maggio 1999, n. 21

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

#### **D10 Produzione di materiali da scavo**

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, in particolare articoli art. 41 e 41-bis

- Legge regionale 7 settembre 1982, n. 44
- Atti di indirizzo regionale
  - o DECRETO del Dirigente Della Direzione Agroambiente n. 143 del 04 dicembre 2013

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)

#### **D11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

- Atti di indirizzo regionali
  - o DGR 13 giugno 2017, n. 854

#### **D12 Prevenzione inquinamento luminoso**

- Legge regionale 7 agosto 2009, n. 17



## **E - REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI**

### **E1 Strutture commerciali**

- Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50
- Atti di indirizzo regionali
  - o Regolamento regionale 21 giugno 2013, n. 1

### **E2 Strutture ricettive**

- Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11
- Atti di indirizzo regionali
  - o DGR 22 marzo 2017, n. 343

### **E3 Strutture per l'agriturismo**

LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo

5

- Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28
- Legge regionale 20 febbraio 2006, n. 96
- Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28
- Atti di indirizzo regionali
  - o DGR 05 agosto 2014, n. 1483

### **E4 Impianti di distribuzione del carburante**

- Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23
- Atti di indirizzo regionali
  - o DGR n. 497/2005

### **E5 Sale cinematografiche**

- Legge regionale 9 ottobre 2009, n. 25

### **E6 Scuole e servizi educativi**

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)

- Legge regionale 23 aprile 1990, n. 32

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

### **E7 Associazioni di promozione sociale**

LEGGE 7 DICEMBRE 2000, n. 383 (disciplina delle associazioni di promozione sociale)

- Legge regionale 13 settembre 2001, n. 27
- Legge regionale 16 agosto 2002, n. 28
- Decreto legislativo, 03 luglio 2017, n. 117



#### **E8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande**

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

- Legge regionale 21 settembre 2007, n. 29

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.

REGOLAMENTO (CE) N. 853/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 853/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")

#### **E9 Impianti sportivi**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

- Legge regionale 28 gennaio 2000, n. 5

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)

DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003

N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

#### **E10 Strutture Termali**

- Legge regionale 16 agosto 2002, n. 22

#### **E11 Strutture Sanitarie**

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

- Legge regionale 16 agosto 2002, n. 22 e DGRV collegate.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997



(Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

#### **E12 Strutture veterinarie**

- Legge regionale 28 dicembre 1993, n. 60

## ALLEGATO B

Si richiamano i testi delle definizioni di cui all'allegato B della citata DGRV n. 669:

1. **"Superficie territoriale" (ST):** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. **"Superficie fondiaria" (SF):** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. **"Indice di edificabilità territoriale" (IT):** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. **"Indice di edificabilità fondiaria" (IF):** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. **"Carico urbanistico" (CU):** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6. **"Dotazioni territoriali" (DT):** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7. **"Sedime":** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8. **"Superficie coperta" (SC):** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9. **"Superficie permeabile" (SP):** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10. **"Indice di permeabilità" (IPT/IPF):** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11. **"Indice di copertura" (IC):** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12. **"Superficie totale" (ST):** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13. **"Superficie lorda" (SL):** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14. **"Superficie utile" (SU):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15. **"Superficie accessoria" (SA):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
  - i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m.



- 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- 16. “Superficie complessiva” (SC):** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).
- 17. “Superficie calpestabile”:** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- 18. “Sagoma”:** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- 19. “Volume totale o volumetria complessiva”:** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- 20. “Piano fuori terra”:** Piano dell’edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
- 21. “Piano seminterrato”:** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio.
- 22. “Piano interrato”:** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
- 23. “Sottotetto”:** Spazio compreso tra l’intradosso della copertura dell’edificio e l’estradosso del solaio del piano sottostante.
- 24. “Soppalco”:** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- 25. “Numero di piani”** È il numero di tutti i livelli dell’edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- 26. “Altezza lorda”:** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l’ultimo piano dell’edificio si misura l’altezza del pavimento fino all’intradosso del soffitto o della copertura.
- 27. “Altezza del fronte”:** L’altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all’estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all’edificio prevista dal progetto;
  - all’estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle



strutture perimetrali, per le coperture piane.

**28. "Altezza dell'edificio":** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**29. "Altezza utile":** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**30. "Distanze":** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

**31. "Volume tecnico":** Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

**32. "Edificio":** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**33. "Edificio Unifamiliare":** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

**34. "Pertinenza":** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**35. "Balcone":** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**36. "Ballatoio":** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

**37. "Loggia/Loggiato":** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

**38. "Pensilina":** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**39. "Portico/Porticato":** Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

**40. "Terrazza":** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**41. "Tettoia":** Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

**42. "Veranda":** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.