



REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO**

**ELABORATO**

**REC**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO**

*Sindaco*

dott. Dario Luigi Tardivo

*Assessore Lavori Pubblici*

geom. Marco Bisarello

*Responsabile Urbanistica-Edilizia Privata*

arch. Luca Ghion

**TECNICO**

dott. pian. Michele Miotello



## Sommario

<b>ELENCO APPROVAZIONI/MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b> .....	5
PARTE PRIMA: principi e disciplina generali dell'attività edilizia.....	6
PARTE SECONDA: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.....	7
Art. 1: Finalità, oggetto, limiti e responsabilità .....	7
Art. 2: Definizioni uniformi – Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (All. B DGR 1896/2017) .....	7
Art. 3: STRALCIATO.....	8
Art. 4: Ambiti territoriali di particolare interesse ambientale – monumentale - archeologico .....	8
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	9
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	9
Art. 5: Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) .....	9
Art. 6: Sportello Unico per le attività produttive (SUAP).....	9
Art. 7: Coordinamento SUAP/SUE .....	9
Art. 8: Procedimenti edilizi: disposizioni.....	9
Art. 9: Controlli a campione .....	12
Art. 10: Commissione edilizia (CE) – (Competenze – Composizione – Procedure e Funzionamento) ..	13
Art. 10.1: Commissione Locale per il paesaggio (Competenze – Istituzione/Composizione – Attribuzioni) .....	15
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	15
Art. 11: Annullamento d'ufficio in autotutela .....	15
Art. 12: Richiesta di riesame Istanze archiviate .....	15
Art. 13: Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	15
Art. 14: Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	15
Art. 15: Sospensione dell'uso e dei lavori e dichiarazione di inagibilità.....	16
Art. 16: Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	16
Art. 17: Pareri preventivi.....	17
Art. 18: Ordinanze, interventi urgenti, poteri eccezionali e provvedimenti urgenti, in materia edilizia .....	17
Art. 19: Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....	18
Art. 20: Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse .....	18
Art. 21: Concorsi di urbanistica e architettura .....	19
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....	20
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	20
Art. 22: Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	20
Art. 23: Atti preliminari all'inizio dei lavori.....	20
Art. 24: Comunicazione di fine dei lavori e certificato di agibilità.....	21
Art. 25: Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	21
Art. 26: Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica delle aree edificabili.....	21
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	22
Art. 27: Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	22
Art. 28: Punti fissi di linea e di livello .....	23
Art. 29: Conduzione del cantiere .....	23
Art. 30: Cartelli di cantiere .....	24



Art. 31: Criteri da osservare per scavi, rinterri e demolizioni.....	24
Art. 32: Tolleranze nella realizzazione delle opere edili .....	25
Art. 33: Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera e prevenzione incendi.....	25
Art. 34: Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	25
Art. 35: Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	26
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI...	27
CAPO I - DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO .....	27
Art. 36: Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici .....	27
Art. 36.1: Caratteristiche dei locali .....	27
Art. 36.2: Altezze minime.....	28
Art. 36.3: Requisiti minimi degli alloggi .....	28
Art. 36.4: Dotazione dei locali.....	29
Art. 36.5: Ventilazione – aereazione -illuminazione.....	29
Art. 36.6: Scale, ascensori, ringhiere, parapetti, soppalchi, corridoi e disimpegni .....	30
Art. 36.7: Piani interrati, seminterrati e locali al piano terra .....	30
Art. 36.8: Locali per servizi igienici.....	31
Art. 36.9: Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	32
Art. 37: Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	33
Art. 37.1: STRALCIATO .....	33
Art. 37.2: STRALCIATO .....	33
Art. 37.3: STRALCIATO .....	33
Art. 37.4: STRALCIATO .....	33
Art. 37.5: STRALCIATO .....	33
Art. 37.6: STRALCIATO .....	33
Art. 37.7: STRALCIATO .....	33
Art. 37.8: STRALCIATO .....	33
Art. 37.9: Requisiti acustici passivi.....	33
Art. 37.10: Relazione tecnica .....	34
Art. 38: Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale .....	34
Art. 39: Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti .....	35
Art. 40: Prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....	35
Art. 41: Specificazioni sulle dotazioni ambulatori medici, veterinari, poliambulatori, gabinetti di estetica medica e cure fisiche, strutture sanitarie consimili non specificatamente elencate (compresi i locali per l’esercizio delle arti ausiliarie delle professioni sanitarie) e per attività del settore secondario e terziario .....	35
Art. 42: Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) .....	36
Art. 43: Prescrizioni per le sale da gioco l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	36
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	36
Art. 44: Strade pubbliche o ad uso pubblico .....	36
Art. 45: Portici pubblici o ad uso pubblico.....	38



Art. 46: Piste ciclabili.....	38
Art. 47: Aree per il parcheggio.....	39
Art. 48: Piazze e aree pedonalizzate.....	40
Art. 49: Passaggi pedonali e marciapiedi.....	41
Art. 50: Passi carrai, uscite per autorimesse e tombinamenti.....	42
Art. 51: Chioschi, edicole e dehors su suolo pubblico.....	42
Art. 52: Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	43
Art. 53: Recinzioni.....	43
Art. 54: Numeri civici.....	45
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	45
Art. 55: Aree Verdi.....	45
Art. 56: Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	46
Art. 57: Orti urbani.....	46
Art. 58: Parchi e percorsi in territorio rurale.....	46
Art. 59: Sentieri.....	47
Art. 60: Tutela del suolo e del sottosuolo.....	47
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	48
Art. 61: Approvvigionamento idrico.....	48
Art. 62: Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	48
Art. 63: Distribuzione dell'energia elettrica.....	48
Art. 64: Depurazione e smaltimento delle acque.....	48
Art. 65: Distribuzione del gas.....	48
Art. 66: Ricarica dei veicoli elettrici.....	48
Art. 67: Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento....	48
Art. 68: Impianti di Telecomunicazioni elettronica ad uso pubblico.....	48
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	48
Art. 69: Decoro degli Spazi.....	48
Art. 70: Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	49
Art. 71: Elementi sporgenti dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico.....	49
Art. 72: Allineamenti.....	50
Art. 73: Piano colore.....	50
Art. 74: Impianti tecnologici.....	50
Art. 75: Tende.....	50
Art. 76: Coperture degli edifici.....	51
Art. 77: Illuminazione pubblica.....	52
Art. 78: Griglie ed intercapedini.....	53
Art. 79: Antenne/parabole ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici.....	53
Art. 80: Serramenti esterni degli edifici.....	54
Art. 81: Vetrine, insegne, totem.....	54
Art. 82: Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelloni pubblicitari stradali.....	55
Art. 83: Muri di cinta.....	55
Art. 84: Beni culturali ed edifici storici.....	55
Art. 85: Cimiteri.....	56
Art. 86: Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.....	56
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	56
Art. 87: Superamento delle barriere architettoniche.....	56
Art. 88: Serre bioclimatiche o serra solare.....	56
Art. 89: Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	57
Art. 90: Canali di gronda e pluviali.....	57



Art. 91: Strade e passaggi privati .....	57
Art. 92: Caratteristiche edilizie di cortili e chiostrine .....	57
Art. 93: Intercapedini e griglie di aerazione.....	58
Art. 94: Recinzioni .....	58
Art. 95: Materiali e tecniche costruttive degli edifici .....	58
Art. 96: Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza .....	58
Art. 96bis: Altre opere pertinenziali in zona agricola .....	61
Art. 97: Piscine pertinenziali .....	62
Art. 98: Altre opere di corredo agli edifici .....	62
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....	63
Art. 99: Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	63
Art. 100: Provvedimenti per opere eseguite in assenza, difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio .....	63
Art. 101: Varianti comunicate a fine lavori .....	63
Art. 102: Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori .....	63
Art. 103: Sospensione dei lavori .....	64
Art. 104: Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari .....	64
TITOLO V - NORME TRANSITORIE .....	66
Art. 105: Aggiornamento del Regolamento Edilizio .....	66
Art. 106: Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	66
Art. 107: Abrogazione di precedenti Norme .....	66
Allegato 1 – Definizioni tecniche .....	66
Allegato 2– Schemi Esplicativi delle “Definizioni Uniformi” .....	66
Allegato 3 – Tabelle esplicative delle definizioni uniformi .....	66

**ELENCO APPROVAZIONI/MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

<b>nr</b>	<b>Titolo Deliberazione</b>	<b>Tipo e Nr Deliberazione</b>	<b>Data delibera</b>
1	<b>R.E.C. (rev. 0.00)</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. n. 41	24.10.2019
2	Modifica/Revisione n. 1	Approvazione – D.C.C. n. 47	20.12.2023



## **PARTE PRIMA: principi e disciplina generali dell'attività edilizia**

1. Conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del G.U. 16 novembre 2016, n. 268, della DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 e e della DGRV n. 669 del 15 maggio 2018 il presente regolamento recepisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare l'attività edilizia.
2. In attuazione dell'Accordo del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni sopracitata, viene richiamata senza essere riprodotta, la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.
3. Il quadro completo delle Definizioni Uniformi così come approvate in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, sono riportate all'allegato "A" del presente Regolamento.
4. Vengono raggruppate nella tabella di cui all'allegato "A" le Definizioni Uniformi e le Definizioni Comunali di carattere tecnico-edilizio utilizzate: si riportano in colore blu le definizioni tecniche di competenza comunale ed alcune specificazioni per alcuni particolari aspetti necessari alla corretta applicazione di quelle Uniformi per meglio adeguarle alla tipicità dell'edificato territorio comunale. Inoltre sono state riportate in ordine alfabetico.
5. La ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia come integrata in conformità alla normativa regionale vigente dalla Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto sono riportate nell'allegato "B" alla D.G.R.V. 1896/2017.
6. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 1, co. 2 del D.Lgs. 25 novembre 2016 n. 222 per il "Glossario Edilizia Libera".



## PARTE SECONDA: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

### Art. 1: Finalità, oggetto, limiti e responsabilità

1. Il presente Regolamento Edilizio ha per oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché quelle parti del processo di intervento che interagiscono sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e delle opere infrastrutturali, ivi comprese quelle inerenti all'aspetto igienico sanitario.
3. Le norme si ispirano a criteri di imparzialità, efficacia, economicità, nonché al principio di semplificazione dei procedimenti.
4. I richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.
5. Il presente Regolamento obbliga al suo rispetto per quanto non contrasti con Leggi sia statali che regionali, o atti aventi forza di Legge.
6. Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia su tutti i Regolamenti Comunali in precedenza emanati.
7. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità civile, penale ed amministrativa stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
8. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli Albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.
9. Gli elaborati progettuali devono riportare la firma ed il relativo timbro dell'Ordine professionale di appartenenza.
10. Il titolare dell'atto abilitativo a costruire (Permesso, SCIA) dovrà comunicare all'inizio delle opere il nominativo ed i relativi dati qualificanti del direttore dei lavori e del costruttore.

### Art. 2: Definizioni uniformi – Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (All. B DGR 1896/2017)

1. L'elenco delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, ai sensi dell'art. 2 dell'Intesa Stato Regioni ed Enti locali - 20/ottobre/2016 - DGR 1896 del 22/11/2017, viene riportato nella PARTE PRIMA del presente R.E..
2. Le "Definizioni Uniformi" nonché le "Disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio sull'attività edilizia" (All. B – DGR 1896/2017), ~~richiamate nella PARTE PRIMA del R.E.~~, costituiscono gli elementi cogenti di cui alla citata "intesa", elementi a cui il presente R.E. si rapporta.

Il R.E. ha altresì provveduto a corredare le "Definizioni Uniformi" con specifici "Schemi Esplicativi" (vedi All.1 – Schemi Esplicativi delle "Definizioni Uniformi" (All. A DGR 1896/2017)) delle stesse, Schemi da applicare nella fase operativa del presente R.E..

Tali Schemi rendono esplicite le modalità esplicative delle seguenti "definizioni uniformi" aventi particolare incidenza urbanistica:

- N.2a Altezza Utile,
- N.8 Superficie Coperta,
- N.12 Superficie Totale,
- N.15 Superficie Accessoria,
- N.18 Sagoma,
- N.19 volume Totale,
- N.25 Numero dei Piani,



- N.30 Distanze,
- N.41 Tettoia.

### **Art. 3: STRALCIATO**

### **Art. 4: Ambiti territoriali di particolare interesse ambientale – monumentale - archeologico**

#### 1. Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere previste ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con le preesistenze storico-artistiche o archeologiche ancorché non vincolate.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi interventi.

#### 2. Beni Ambientali.

I procedimenti per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, sono quelli previsti alla parte 3^ "Beni paesaggistici" del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n° 137 e successive modificazioni.

Gli interventi edilizi soggetti al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica con provvedimento semplificato sono quelli elencati all'Allegato 1) del D.P.R. 31 del 13 febbraio 2017.

#### 3. Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni venti, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.



## TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

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

#### Art. 5: Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 380/2001, esercita tutte le funzioni inerenti alla gestione dei rapporti tra il privato ed il Comune e, quando occorra, con le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi sulle istanze presentate.

#### Art. 6: Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)

1. Lo sportello unico per attività produttive, istituito ai sensi del DPR 160/2010, esercita le funzioni di carattere amministrativo, per la gestione delle attività commerciali e del procedimento unico inerente ad interventi di ampliamento, riqualificazione, conversione e quant'altro previsto dalla normativa statale e regionale in materia.
2. Lo Sportello unico per attività produttive fornisce altresì informazioni in materia urbanistica ed edilizia, provvede in merito alle istanze e comunicazioni presentate, adotta i provvedimenti conseguenti.
3. Gli interventi SUAP sono equiparati agli interventi di trasformazione di cui all'art.18/7 LR 11/2004.
4. Per gli stessi valgono quindi i tempi di decadenza relativi.

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

1. Per le fasi procedurali o endo-procedurali di competenza di un Settore comunale ma comunque riconducibili, connesse o propedeutiche all'emanazione del provvedimento conclusivo di competenza del SUAP, è nominato, da ciascun ufficio, il referente interno del Suap in altri uffici comunali con il compito di collaborare all'istruttoria e ad ogni adempimento inerente il singolo procedimento di competenza del suo ufficio.
2. Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia e amministrativa, secondo la normativa vigente.
3. Al servizio SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.
4. Tutte le domande e tutti gli atti inerenti attività produttive indirizzate erroneamente allo SUE, ad altri Uffici o genericamente all'Ente saranno restituiti con la stessa modalità con cui sono stati inviati.
5. A domanda del SUAP, il SUE e gli altri uffici e servizi dell'amministrazione forniscono i pareri e le istruttorie richiesti con la massima celerità possibile, rispettando i tempi procedurali imposti dalla normativa di settore.

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

L'attività edilizia è assoggettata alle disposizioni del Titolo II (Titoli abilitativi) di cui al DPR 380/2001.

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica (DPCM 13/11/2014), appena attivo lo stesso. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.



È inoltre facoltà del Responsabile del Servizio, in relazione alla consistenza dell'intervento:

- Ritenerne sufficiente anche rappresentazioni cartografiche a scale diverse da quelle sopraindicate;
- Ritenerne sufficiente la presentazione di una parte degli elaborati generalmente richiesti;
- Richiedere documentazione integrativa.

4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.

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.

5. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.

6. Nella ipotesi di richiesta di integrazioni del comune su istanze di "permesso di costruire", il termine per la presentazione delle stesse è fissato in giorni 60. Il Responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 30 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

7. Nella ipotesi di cui all'art.20 comma 4 DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronuncerà nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il Responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate annualmente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nel mese di settembre di ogni anno.

9. Le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo. La Delibera di Consiglio Comunale o della Giunta Comunale di approvazione sostituisce tali provvedimenti, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 207/2010.

10. Non si applicano le disposizioni di cui al Titolo II del D.P.R. 380/2001 (titoli abilitativi) per:

a) opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche nelle previsioni di cui all'art. 7, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere di interesse statale con le modalità di cui all'art.7 lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

11. Il Glossario-Edilizia Libera (ai sensi del Decreto 2 Marzo 2018) elenca le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.C. comunale e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

In particolare i nuovi interventi dovranno essere conciliabili con le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico e delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. N.42/2004.



**DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE:**

12. Gli elaborati devono contenere una planimetria dell'ambito in cui l'intervento si colloca, aggiornata alla data di presentazione del progetto, in scala conforme a quella catastale che comprenda i punti di riferimento atti ad individuare con precisione il luogo ove si intenda eseguire l'intervento, nonché lo stralcio del rilievo aerofotogrammetrico della zona. Gli elaborati devono altresì contenere l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del Piano degli Interventi, nonché la servitù e i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Ove il terreno interessato non sia integralmente piano, dovrà essere allegata la planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare in specie l'andamento altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree.

Di seguito sono elencati gli elaborati distinti in base alla tipologia delle opere da realizzare:

a) Per le nuove costruzioni:

- relazione tecnico descrittiva dell'intervento;
  - planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati stessi che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto;
  - planimetria, in scala non inferiore a 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali impiegati; il progetto di recinzione può anche essere richiesto separatamente;
  - tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala non inferiore a 1:100 quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività, congruente con le norme del Piano degli Interventi;
  - in tutti i locali deve essere indicata la superficie e l'altezza, il volume ed il rapporto aereo illuminante, le quote devono essere complete e rendere possibile la ricostruzione delle superfici riportate nei singoli locali;
  - pianta delle coperture, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette di ascensori, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici, dei materiali dei rivestimenti o dei colori da impiegarsi;
  - una o più sezioni verticali quotate in scala non inferiore a 1:100 in modo da rappresentare le altezze di tutti i locali;
  - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi del D.Lgs n. 152/2006 redatta su apposito modello, con relativi grafici (autorizzazione verrà richiesta in fase di presentazione della SCIA di agibilità finale);
  - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
  - copia o estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
  - dichiarazione indicante il titolo per ottenere il Permesso a costruire o per il deposito della S.C.I.A.;
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi, compreso l'intorno, con l'indicazione della data di ripresa ed i coni visuali;



- relazione e dimostrazione grafica con indicato il rispetto delle prescrizioni tecniche previste in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi L.R. n.16/2007;
  - quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I..
- b) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, i restauri e ristrutturazioni:
- le stesse indicazioni del punto precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione;
  - è prescritta inoltre la rappresentazione sovrapposta dello stato di fatto e del progetto utilizzando colori diversi indelebili per le indicazioni delle opere da demolire (giallo) e da costruire (rosso).
- c) Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di recinzioni:
- planimetria, in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della struttura e le relative quote e dimensioni, inclusa almeno una sezione intersecante la strada pubblica;
  - sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala non inferiore a 1:50;
  - descrizione dei materiali impiegati.
- d) Per le demolizioni di edifici:
- planimetria in scala 1:500 quotata con l'indicazione di eventuali edifici limitrofi; per le zone rurali è sufficiente un estratto di mappa catastale;
  - rilievo fotografico dell'esistente.
- e) Per il collocamento o la modificazione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante ecc.:
- planimetria quotata in scala 1:200;
  - prospetti e sezioni quotati in scala 1:50 o 1:20 ove necessario;
  - indicazioni dei materiali e dei colori.
- f) Per le lottizzazioni:
- la documentazione prevista, ai sensi dell'ex art. 12 della L.R. 61/85, in rapporto all'intervento, nonché lo schema di convenzione di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.
- g) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
- planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati dei manufatti da costruire;
  - piane, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati in scala adeguata.
- h) Per la costruzione dei locali nel sottosuolo:
- piane quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100.
- i) Per la modificazione, rimozione o collocamento di apparecchiature esterne:
- piane e prospetti, quotati, delle opere da eseguire in scala adeguata.
- j) - Per gli impianti tecnici a carattere pubblico:
- planimetria e profilo in scala adeguata;
  - piane, prospetti e sezioni dei manufatti quotati in scala adeguata.
- È facoltà dell'ufficio tecnico comunale, per particolari casi di rilevante importanza architettonica, chiedere ulteriori delucidazioni (attraverso: relazioni illustrative, grafici, fotografie, rendering ecc.) che consentano una lettura corretta dell'intervento.

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

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base a sorteggio, fatta salva la possibilità per 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.

#### **Art. 10: Commissione edilizia (CE) – (Competenze – Composizione – Procedure e Funzionamento)**

##### COMPETENZE

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

La Commissione esprime parere sulla qualità dei progetti, sulla rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge.

La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di strumenti urbanistici attuativi, sulle opere di competenza delle Amministrazioni Statali, Regionali e Comunali e può essere invitata ad esprimere parere su quanto attiene i problemi urbanistici, agricoli, edilizi, nonché sulle eventuali modifiche da apportare al presente regolamento.

##### COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE

2. La commissione edilizia è composta dai seguenti componenti:
  - Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico suo delegato che assume la Presidenza;
  - Due membri elettivi esperti in materia edilizia e urbanistica.

Il Consiglio Comunale nomina per la Commissione Edilizia tre membri dei quali due sono membri effettivi ed uno membro supplente.

Non possono essere nominati a fare parte della Commissione Edilizia coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'amministrazione Comunale (consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado.

Ai membri e consulenti di cui sopra spetta un compenso ed il rimborso delle spese. L'entità di tale compenso è oggetto di delibera di Giunta Comunale.

La Commissione Edilizia è convocata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, tramite invito scritto.

Per la validità delle adunanze della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti. I pareri negativi devono essere motivati.

La Commissione Edilizia, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di sentire i progettisti.

I consulenti che si trovassero in posizione, non compatibile con la presente norma saranno sostituiti dal Consiglio Comunale.



Il Segretario della Commissione (nominato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico) redige su apposito registro il verbale della riunione in cui devono comparire:

- Il numero ed il nominativo dei consulenti, nonché il nominativo dei progettisti eventualmente invitati;
- La sintesi degli interventi effettuati e le eventuali dichiarazioni di voto per ogni argomento discusso;
- Il parere della Commissione Edilizia, con le motivazioni a sostegno.

Il verbale delle riunioni deve essere sottoscritto dal segretario della commissione e da tutti i membri.

#### PROCEDURE E FUNZIONAMENTO

I componenti della Commissione devono astenersi dal prender parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente, supplisce il commissario più anziano di età tra i membri elettivi presenti.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il Presidente il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, deve motivare il provvedimento che viene trasmesso alla Commissione Edilizia nella sua prima seduta successiva.

Il Presidente, anche su richiesta della Commissione, può sentire esperti esterni.

#### ATTRIBUZIONI

Sono soggetti al parere della commissione edilizia, istituiti ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, gli interventi riguardanti:

- a. le richieste di Permesso di Costruire;
- b. le richieste di Permesso di Costruire a sanatoria, definizione degli illeciti edilizi e relative sanzioni;
- c. i piani urbanistici attuativi e loro varianti;
- d. gli strumenti urbanistici generali e loro varianti;
- e. gli interventi da eseguirsi nelle Z.T.O. "A";
- f. gli interventi su edifici ed aree comprese nei Piani di Recupero e Piani Particolareggiati;
- g. gli interventi d'interesse pubblico laddove l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno sentire il parere della commissione edilizia;
- h. ogni altro intervento per il quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ritenga necessario di acquisire il parere della commissione edilizia.

I pareri per le richieste d'intervento non ricadenti nelle aree, negli ambiti e nelle fattispecie di cui sopra,

sono di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le istanze non soggette al parere della commissione edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora in fase istruttoria abbia accertato la non conformità del progetto alla normativa urbanistico - edilizia, o nel caso in cui anche a seguito delle integrazioni dei documenti richiesti ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001, accerti l'incompletezza della documentazione può



autonomamente emettere il conseguente provvedimento.

#### DECADENZA

La commissione edilizia resta in carica 2 anni, tacitamente rinnovabili fino ad un massimo di 10 anni.

#### **Art. 10.1: Commissione Locale per il paesaggio (Competenze – Istituzione/Composizione – Attribuzioni)**

- Si rinvia a quanto previsto nella D.G.R.V. n.2037 del 23/12/2015.

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

##### **Art. 11: Annullamento d'ufficio in autotutela**

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

##### **Art. 12: Richiesta di riesame Istanze archiviate**

1. A seguito dell'emanazione del provvedimento definitivo di diniego è possibile presentare una nuova istanza attraverso la presentazione di atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego.  
In tal caso viene attivato un nuovo procedimento che, tuttavia, non comporta la reiterazione degli atti la cui validità non risulta inficiata dall'atto di diniego emanato.
2. Le istanze archiviate per un qualunque motivo possono essere riattivate con la sola presentazione della domanda di riattivazione/riesame, confermando gli elaborati tecnici agli atti degli uffici, fatta salva la necessità di integrare o modificare quanto già presentato a seguito di eventuali intervenute modifiche normative.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

##### **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, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dall'interessato, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) deve essere rilasciato entro il termine perentorio previsto dall'art.30 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, purché nel frattempo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

##### **Art. 14: Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (permessi di costruire e SCIA) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori



verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.
4. Il rinnovo può essere richiesto anche quando il P.C. non sia stato ritirato nei 120 giorni successivi alla data di notifica.

**Art. 15: Sospensione dell'uso e dei lavori e dichiarazione di inagibilità**

1. Qualora in un fabbricato od anche in una sola parte dello stesso, venissero meno le condizioni minime di sicurezza ed igienico sanitarie, che sono presupposto per il rilascio del Certificato di Agibilità, è possibile l'esercizio del potere di dichiarazione di Inagibilità totale o parziale ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27.07.1934 n. 1265.
2. Un edificio dichiarato Inagibile non può essere utilizzato fino a quando non saranno rimosse le cause che hanno determinato l'emissione del provvedimento di Inagibilità.
3. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

**Art. 16: Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del D.P.R.380/2001.
2. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo in quattro rate di pari importo di cui la prima da versare entro la data di rilascio o dell'assunzione di efficacia del titolo stesso e le altre tre a cadenza semestrale a partire dalla detta data. In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
3. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinato all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di Campo San Martino di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da:
  - Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
  - Compagnie Assicurative con Sede nel territorio della Comunità Europea;
  - Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art.106 del D. Lgs. 385/1993.
4. La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:
  - esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944
  - C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
  - essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
  - essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Campo San Martino;
  - essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Campo San



Martino;

- essere del tipo “a prima richiesta” del Comune di Campo San Martino; precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Campo San Martino. In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- 5. In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Campo San Martino.
- 6. In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.
- 7. Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.
- 8. Contributo straordinario (art. 16 d-ter DPR 380/2001).

Il “contributo straordinario” di cui al citato art.16/d ter deve intendersi assorbito nella quota del plusvalore da corrispondere al Comune, derivante dall'applicazione dell'art.35 (Perequazione Urbanistica) della L.R. 11/2004, in accordo con i contenuti dello strumento urbanistico del Comune (P.A.T.I.) e con le modalità definite dalle N.T.O. del P.I. (art.16/4 bis DPR 380/2001).

#### **Art. 17: Pareri preventivi**

1. Il privato, interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico, paesaggistico o che sia condizionato da Licenze/Concessioni/Permessi a costruire già rilasciati, può chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico una preliminare valutazione.
2. A tal fine il privato e senza particolari formalità, presenterà uno o più soluzioni grafiche, lo studio grafico, una relazione tecnica descrittiva corredata da opportuna documentazione fotografica, idonei a rappresentare l'opera nel contesto urbanistico ed edilizio, prospettando le possibili ipotesi progettuali.
3. Il parere formulato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in tale circostanza si limiterà ad indicare le prescrizioni e le questioni tecniche progettuali, alle quali la progettazione definitiva dovrà fare riferimento.
4. Il parere espresso, non sarà comunque vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni eventualmente fornite, dovranno essere precisati i motivi ostativi dell'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

#### **Art. 18: Ordinanze, interventi urgenti, poteri eccezionali e provvedimenti urgenti, in materia edilizia**

1. Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
  - a) opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D. Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.  
L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.
  - b) opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a



salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario.

2. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.
3. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.
4. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi trenta giorni.
5. A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.

#### PROVVEDIMENTI URGENTI

6. Al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili e urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
7. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Dirigente ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 10 giorni dal ricevimento della domanda.
8. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
9. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 19: 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. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii..

#### **Art. 20: Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse**

1. Per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici di rilevante importanza, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione, fino alla conclusione dello stesso.



**Art. 21: Concorsi di urbanistica e architettura**

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



## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

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

#### **Art. 22: Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale istituito dal Comune.
2. In caso di mancata comunicazione, valgono i tempi di decadenza di cui all'art.15 del D.P.R. 380/2001. Si dovrà considerare quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio lavori (notificata ai sensi del precedente punto 1) si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
5. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale istituito dal Comune.
6. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.  
Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.
7. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art.104 del presente Regolamento.

#### **Art. 23: Atti preliminari all'inizio dei lavori**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del titolo abilitativo, deve comunicare/trasmettere al Comune:
  - la data di inizio lavori;
  - la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
  - la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
  - la documentazione ex Legge 10/1991 e smi;
  - la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
  - copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
  - eventuale denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche di



cui all'art. 93 DPR 380/2001.

**Art. 24: Comunicazione di fine dei lavori e certificato di agibilità**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del titolo abilitativo entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo, se la stessa non è accompagnata da un'adeguata documentazione asseverata.
4. Qualora ricorrano le condizioni per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità si richiamano le disposizioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001; l'utilizzazione dei fabbricati di nuova realizzazione o esistenti e modificati è subordinato all'efficacia della stessa.
5. La segnalazione certificata per l'agibilità potrà essere oggetto di controllo/sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art.104 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

**Art. 25: Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Ove per l'esecuzione di opere di qualsiasi natura, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del servizio ed ottenere la specifica autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'occupazione o manomissione e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità e i tempi massimi di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione comunale; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile del Servizio ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione, sostituibile da polizza fideiussoria di pari importo, che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

**Art. 26: Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica delle aree edificabili**

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV Dlgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile, oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne immediata comunicazione a tutti gli Enti



competenti.

2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D. Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.
3. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la Bonifica Bellica Sistemica Terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.
4. Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.
5. Una volta ultimate le operazioni di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.
6. Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del Testo Unico degli enti locali (T.U.E.L.), le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

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

### **Art. 27: 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. Le nuove costruzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti puntualmente all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001.
3. Prima di intraprendere nuove costruzioni, o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme vigenti del Regolamento di Igiene
4. È vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
5. È vietato costruire su terreni con pendenza maggiore a 35°. È vietato, altresì, realizzare sbancamenti



di terreno a scopo edificatorio, nei quali lo sterro, o il riporto, abbiano una quota massima superiore a ml. 2.50.

6. È vietato, Inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come depositi di immondizie, letame, residui putrescibili, qualora la ripristinata salubrità del suolo e del sottosuolo, non sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico a ciò delegato dal Comune.
7. Il terreno sul quale si intendono realizzare nuove costruzioni, o modificare costruzioni esistenti, non deve essere inquinato, né umido, né soggetto all'invasione di acque sotterranee o superficiali; in caso contrario, si deve procedere prima alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica dello stesso.
8. Il solaio dei piani abitabili deve essere sempre posto al di sopra della falda freatica.
9. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
10. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

#### **Art. 28: Punti fissi di linea e di livello**

1. Il titolare del titolo abilitativo prima dell'inizio ai lavori, può chiedere al Responsabile dell'U.T.C. la verifica d'ufficio dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali) che devono essere osservati in fase di costruzione.

#### **Art. 29: Conduzione del cantiere**

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. n.81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo anche ad attenuare rumori e molestie. Devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle e le informazioni prescritte dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di mt. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
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.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di mt. 4,50 per la viabilità veicolare e mt. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. Per la tutta la durata dei lavori, in ogni cantiere, deve essere a disposizione dell'autorità preposta al controllo, copia del titolo abilitativo, compresi elaborati tecnici allegati, copia del piano



di sicurezza e coordinamento, del Piano operativo della Sicurezza, della notifica preliminare e dei documenti/certificazioni previsti dal D.Lgs. n.81/2008 e successive modificazioni, nonché gli atti relativi alle opere in cemento armato normale e precompresso o con struttura metallica come previsto dall'art.66 del DPR 380/2001. 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.

**8. Autorizzazioni in deroga:**

Le emissioni sonore dei cantieri edili dovranno essere di norma contenute nei limiti previsti dal Piano Acustico del Comune.

Sono ammesse deroghe ai suddetti limiti, purché preventivamente autorizzate dal Comune.

**9. Le attività di cantiere che comportano l'uso di attrezzature rumorose non potranno svolgersi al di fuori delle fasce orarie previste all'art.29 del Regolamento di Polizia Urbana.**

Le emissioni sonore delle macchine operatrici dovranno comunque essere conformi alle normative nazionali e comunitarie.

**10. Il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Si applicano, in caso di inosservanza delle norme, le disposizioni di legge.**

**Art. 30: Cartelli di cantiere**

1. Gli estremi relativi ai titoli edilizi devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del titolo abilitativo, committente, progettista, calcolatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla Parte II, Capi V e VI del D.P.R. n. 380/2001, nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui al D.Lgs. 81/2008 e smi..
3. Il cartello di cantiere è esente da tasse e diritti comunali.

**Art. 31: Criteri da osservare per scavi, rinterri e demolizioni**

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



conservare la relativa documentazione.

7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.
8. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici: l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata a norma del vigente Regolamento Comunale.
9. La gestione dei materiali provenienti da opere di scavo dovrà essere conforme alle norme contenute nel D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 - Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo e s.m.i..

#### **Art. 32: Tolleranze nella realizzazione delle opere edili**

1. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 34 - bis del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 33: Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera e prevenzione incendi**

1. Riguardo alla sicurezza e controllo dei lavori, compresa la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dei lavori si rinvia alle vigenti norme in materia dettate dal D.Lgs. n.81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti.
2. In materia di prevenzione incendi vale la normativa di cui al D.P.R. 1 agosto 2011, n. 51 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi," al D.M. 7 agosto 2012 "Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ..." ed al D.M. 3 agosto 2015 "Norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 8 marzo 2006, n. 139".
3. Tutte le strutture provvisorie.

#### **Art. 34: Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, devono essere denunciati entro ventiquattro ore, alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.
2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
3. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati. La ripresa dei lavori dovrà, in tal caso, essere autorizzata dall'autorità competente.
4. Ritrovamenti di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa (vedasi precedente art.26).
5. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
6. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa (vedasi precedente art.26).



**Art. 35: Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Vedi precedente art.25.



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

### CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### Art. 36: Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. In conformità al Regolamento UE n. 305/2011 (Allegato I), le opere di costruzione, nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere.
2. Le costruzioni devono rispettare, nei loro caratteri formali, il decoro edilizio ed inserirsi correttamente nel contesto urbano.
3. A tal fine il Responsabile del Servizio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
4. Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
5. È consigliato non apporre figurazioni o scritte pubblicitarie oltre la linea di gronda (che quindi sopravanzino la stessa), ad eccezione di casi particolari concordati con l'ufficio tecnico.
6. Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpazione dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio, imporre ai proprietari la loro sistemazione.
7. Il Responsabile del Servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, può indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di fine lavori secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.
8. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i requisiti di seguito elencati.

#### Art. 36.1: Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare ed i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente o quantomeno mediante disimpegni opportunamente coperti; i bagni, le lavanderie e le stanze da letto devono essere opportunamente isolati dai rimanenti locali e da altre unità adiacenti.
2. Per superficie utile dell'alloggio si intende quella pertinente all'unità abitativa con esclusione dei locali accessori collegati alla stessa (vedasi "definizioni uniformi" N.14).
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
  - b) Spazi accessori (sono gli spazi definiti al N.15 delle "Definizioni Uniformi" di cui all'Intesa del 2016, recepita nella D.G.R.V. 1896/2017 e nella D.G.R.V. 668/2018, allegato "B");
  - c) Spazi di servizio: depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal D.Lgs. 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun nuovo locale di abitazione ad esclusione dei locali accessori (bagni, lavanderie, angoli cottura, c.t., ecc.), così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano



medio di campagna.

### Art. 36.2: Altezze minime

Nei locali devono essere garantite le seguenti misure:

#### RESIDENZA

1. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, è fissata in m 2,70, per le nuove costruzioni, riducibili a m 2,40 per locali accessori, per corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

È consentito realizzare o prevedere contro-soffittature decorative, con altezze inferiori a m 2,40, nei locali abitabili per un massimo di 1/3 della superficie calpestabile del locale.

In caso di solai con travatura in legno, la misura va effettuata come indicato nello schema esplicativo n°.10 Allegato 1 – Schemi Esplicativi delle “Definizioni Uniformi” allegato al presente R.E., e come definito nell'allegato “A” alla definizione “Altezza utile” (n. “7”), con interasse massimo cm 50.

In presenza di soffitti inclinati, l'altezza media deve corrispondere al minimo sopra descritto e non deve essere inferiore a m 1,80 nel punto più basso.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello oggetto di tutela, anche in caso di interventi di cambio di destinazione d'uso a residenziale da usi non residenziali, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza diversi da quelli elencati ai precedenti commi, ovvero fino ad un massimo di 2,40 m per i locali abitabili. È, tuttavia, ammessa l'altezza minima pari all'esistente, non inferiore a m 2,20, qualora venga mantenuta la destinazione d'uso.

#### COMMERCIO, TURISMO, SERVIZI

2. L'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici.

Per alberghi, pensioni ed assimilabili, detta altezza è valida solo per i locali comuni, mentre per le camere valgono gli stessi parametri previsti per la residenza, secondo quanto stabilito al punto precedente. Fanno eccezione i locali dotati di impianto di aspirazione e condizionamento dell'aria, per i quali è sufficiente che sia garantita l'altezza minima netta di m 2,70.

3. L'altezza minima netta non deve essere inferiore a m 2,70.

Per i locali nei quali è prevista una presenza contemporanea superiore alle 5 persone, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 3.00.

#### ATTIVITA' PRODUTTIVE

4. L'altezza minima netta dei locali non deve essere inferiore a ml. 3.00.

Per i locali nei quali sia prevista una presenza contemporanea superiore alle 20 persone, l'altezza minima interna deve essere portata a ml4,00. Fanno eccezione i locali dotati di impianto di aspirazione e condizionamento dell'aria, per i quali è sufficiente che sia garantita l'altezza minima netta di m 3,00.

Nei locali di cui ai precedenti punti, sono ammessi i soppalchi, purché la minima distanza tra il pavimento finito dei locali e il soffitto finito dei soppalchi non sia inferiore a ml. 2.20 e la superficie dei soppalchi non sia superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

5. Vedasi anche quanto previsto nel successivo art.38.

### Art. 36.3: Requisiti minimi degli alloggi

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e devono essere garantite le seguenti misure (e comunque la superficie totale dell'unità abitativa non potrà essere inferiore a mq 50):

a) zona giorno: costituita da soggiorno, cucina e ~~completive~~ mq 20,00;



- b) zona notte: costituita almeno da una camera da letto di mq. 14,00, oltre al bagno di mq. 4,00 con larghezza minima di mt. 1.40, dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
2. Con specifico riferimento agli artt. 2 e 3 del D.M. 05.07.1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi quattro abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
  3. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00, se previste per una persona e mq. 14, se previste per due persone. Negli alloggi con una sola camera da letto, la stessa deve avere una superficie minima di mq 14,00.
  4. L'alloggio monolocale per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 50.
  5. Ogni abitazione, anche monolocale, deve essere dotata di almeno un posto auto coperto di superficie totale netta non inferiore a mq 16, ricavati all'interno della superficie totale (N.12 definizioni uniformi).
  6. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno e di un angolo cottura, anche ricavato in nicchia, purché munito di impianto di aspirazione forzata.
  7. Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali plurifamiliari, con tre o più unità abitative, di tutte le tipologie, riguardanti edifici esistenti o di nuova costruzione, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni:
    - a. con superficie di calpestio pari a quelle dell'alloggio monolocale, potrà essere ricavata in misura non superiore al 15%, della superficie di calpestio complessiva dell'intero edificio;
    - b. con superficie di calpestio inferiore o uguale a mq 60,00, potrà essere ricavata in misura non superiore al 35%, della superficie di calpestio complessiva dell'intero edificio.
  8. Nel caso in cui non si proceda alla realizzazione del 15% dei monocali la percentuale del 35% dei monocali può raggiungere il 50% della superficie di calpestio complessiva dell'intero edificio.
  9. Sono fatti salvi i permessi di costruire già rilasciati per i quali sono ammissibili varianti in corso d'opera, che non aumentino il numero delle unità abitative.
  10. Vedasi anche quanto previsto nel successivo art. 38.

#### **Art. 36.4: Dotazione dei locali**

##### RESIDENZA

1. La superficie minima dei locali residenziali non può essere inferiore a mq. 9, esclusi la stanza di soggiorno, i bagni e l'angolo cottura. Il soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14.
2. Il primo servizio igienico non può essere inferiore a mq. 4, escluso l'antibagno, con una larghezza minima di ml. 1,40.
3. Le cucine devono essere fornite di un condotto verticale di aspirazione, prolungato fino sopra la linea di gronda del tetto, salvo forme di aspirazione ammesse dalla normativa di legge.

##### COMMERCIO, TURISMO, SERVIZI.

4. nei locali aperti al pubblico devono essere rispettati i requisiti dimensionali e di finitura definiti dal D.P.R. 24.07.1996, n. 503 e dalla D.G.R. 1428/2011, relativi alle barriere architettoniche.
5. Per i negozi e, in genere, i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e le dimensioni minime consentite sono stabilite dal piano commerciale.
6. I locali destinati a servizi igienici per uso pubblico o uso collettivo, non possono avere accesso diretto dai locali principali, ma devono essere sempre preceduti da un disimpegno.
7. Le disposizioni del presente articolo e la conservazione di minori superfici esistenti, non si applicano nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
8. Vedasi anche quanto previsto nel successivo art.38.

#### **Art. 36.5: Ventilazione – aereazione -illuminazione**

1. Valgono le norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M. 7 giugno 1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) oltre a quanto disposto dal D.M. 5 luglio 1975.



2. La conservazione di minori superfici finestrate può essere autorizzata negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche in deroga ai punti precedenti, se trattasi di edifici storici vincolati o negli altri casi se non viene variato l'uso e la superficie del locale con minor superficie finestrata.

#### **Art. 36.6: Scale, ascensori, ringhiere, parapetti, soppalchi, corridoi e disimpegni**

##### SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE, PARAPETTI

1. Le scale principali a servizio di più alloggi devono avere rampe di larghezza adeguata in conformità alla normativa vigente. Inoltre, devono essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna o con ventilazione forzata, di superficie non inferiore a 1 /10 della superficie del vano. Inteso quest'ultimo come la proiezione delle pedate e dei pianerottoli sul piano orizzontale per ogni singolo piano.  
È sempre possibile la ventilazione meccanica.
2. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
3. È ammessa l'aerazione (anche forzata) e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore a 1/5 di quella del vano scala, per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili
4. In tutti i fabbricati con quattro livelli, compreso il piano interrato o seminterrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
5. L'impianto per l'ascensore deve essere rispondente, in tutte le sue parti ed elementi, alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
6. Le ringhiere ed i parapetti, devono avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

##### SOPPALCHI

7. I soppalchi sono ammessi quando si verificano le seguenti condizioni:
  - a. altezza del locale: minima di ml. 4,70;
  - b. proiezione del soppalco: non superiore ad un 1/3 della superficie del locale;
  - c. parte anteriore il soppalco: aperta.
  - d. profondità del soppalco: non maggiore di ½ del lato aperto e comunque non superiore a mt. 3,00 nelle abitazioni.
8. Nelle abitazioni, l'eventuale soppalco deve prevedere illuminazione e ventilazione conformi a quanto disposto al precedente art.36.5.

##### CORRIDOI E DISIMPEGNI

9. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40.  
La larghezza minima è fissata in:
  - m 0,90 nel caso di recupero di edifici esistenti;
  - m 1,00 nelle nuove case d'abitazione unifamiliari;
  - per gli edifici pubblici o a uso pubblico vedasi quanto stabilito dalla D.G.R. 1428/2011..

#### **Art. 36.7: Piani interrati, seminterrati e locali al piano terra**

##### LOCALI AL PIANO TERRA:

1. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere preferibilmente il piano di calpestio isolato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata, anche con elementi di plastica riciclata posti su soletta di c.a..



2. Debbono comunque sempre essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.  
Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa (almeno 30 cm) del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza almeno pari ad un terzo della sua altezza.  
Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni (praticabili e antisdrucchiolevoli)
4. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
5. La sopraelevazione del piano campagna (senza sottostante piano interrato) – (quota 0.00 di progetto) costituisce volume tecnico (N.31 “Definizioni Uniformi”) fino allo spessore di cm. 50, sempreché tale sopraelevazione si renda necessaria per il passaggio di tubazioni, per la messa in opera di elementi per la sopraelevazione (aerazione – protezione Radon) e in generale per garantire il fabbricato dalla risalita dell'umidità dal terreno.  
Costituiscono altresì volumi tecnici ulteriori sopraelevazioni imposte dal Comune (eventualmente sentiti gli organi di tutela) per il rispetto di norme specifiche di P.G.R.A. e dello strumento urbanistico vigente connesse alla tutela del territorio (fragilità-invarianti) – (vedi Allegato A – “Definizioni Uniformi”: Schema Esplicativo n.5).

#### COSTRUZIONI INTERRATE

6. Nei locali interrati e seminterrati deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.
7. I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m 2,20.
8. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico dei fabbricati avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.
9. I locali il cui pavimento sia a un livello più basso del marciapiede, o della più alta sistemazione del terreno, possono essere considerati abitabili quando almeno 2/3 dell'altezza del locale sia al di sopra di detto livello del marciapiede, purché siano soddisfatte tutte le altre condizioni relative alla ventilazione e all'isolamento. I locali seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.
10. È consentita solo l'occupazione temporanea, quali locali di servizio, sempre che la loro altezza sia almeno di m 2,40.

#### **Art. 36.8: Locali per servizi igienici**

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per i servizi igienici dotato di wc, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
  - a. superficie non inferiore a mq 4,00;
  - b. aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80;
  - c. per gli ulteriori servizi igienici oltre il primo potrà essere prevista la ventilazione artificiale.
2. Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il servizio igienico, con esclusione dei locali utilizzati come camere, in questo caso il bagno potrà avere dimensioni massime di 4 mq.4,00; nei casi di illuminazione ed aereazione diretta le dimensioni potranno superare i 4 mq..
3. È consentita una superficie inferiore a mq. 4,00 per i servizi igienici in aggiunta al primo.
4. È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno nel rispetto delle seguenti condizioni:



- a. ciascuno di detti ambienti deve essere dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata per assicurare un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
  - b. gli impianti devono essere collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi devono essere dotati di efficiente ventilazione;
  - c. in ciascuno di detti ambienti è vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
5. In caso di impossibilità accertata, con opportuna documentazione progettuale ed esclusivamente per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno delle zone di centro storico, è consentito l'eventuale unico W.C. con aerazione ed illuminazione artificiale (con esclusione delle unità monolocale).

#### **Art. 36.9: Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 51/2019.
2. Ai fini del presente articolo, per sottotetto si intende la superficie/il volume dell'ultimo piano degli edifici esistenti.
3. Sono fatte salve le norme e le ulteriori prescrizioni del PRC sugli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.
4. Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge medesima, sono esclusi dal recupero dei sottotetti di cui al presente articolo:
  - a) Gli edifici di centro storico assoggettati esclusivamente a restauro e risanamento conservativo;
  - b) Gli edifici vincolati D. Lgs. n. 42/2004 art.10. È fatta salva l'autorizzazione in deroga da parte della Soprintendenza;
5. Fatte salve le disposizioni degli elaborati del P.I., che, in ogni caso, prevalgono, gli interventi di recupero di cui al presente articolo devono conformarsi ai seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;
  - b) la superficie illuminante ed aerante non deve essere inferiore ad 1/16;
  - c) le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 12% della medesima
  - d) le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:
    - lucernari complanari alla falda;
    - abbaini con la medesima pendenza e materiale di copertura della falda principale; gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno m 1.50, il loro colmo non potrà superare quello del tetto, la loro larghezza massima dovrà essere contenuta in m 2.00, l'altezza del davanzale non dovrà essere inferiore a m 1.00 dal piano di calpestio del sottotetto o compensato da parapetto in ferro altro materiale.
6. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde.
7. Le nuove aperture dovranno in ogni caso armonizzarsi con l'edificio esistente, con particolare riguardo a materiali, finiture.
8. Il sottotetto recuperato non potrà costituire unità abitativa autonoma, ma solo ampliamento delle



unità sottostanti direttamente ad esso collegate.

9. Per le coperture vedasi quanto previsto al successivo art.76.

10. Gli interventi di cui al primo comma del presente articolo sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ex articolo 41 sexies L.U., nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni, di costruzione soggetta alla ristrutturazione, fatto salvo il pagamento, nei casi di irreperibilità, di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

**Art. 37: Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

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).
3. Allo scopo di assumere iniziative concrete per la riduzione delle emissioni inquinanti nell'atmosfera riducendone gli effetti, con deliberazione del Consiglio Comunale n°23 del 30 ottobre 2013 è stato approvato il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (P.A.E.S.).
4. Gli obiettivi e le linee di azione necessarie per il raggiungimento degli obiettivi sono riportati all'interno del P.A.E.S..
5. Si rinvia alla normativa in materia vigente.

**Art. 37.1: STRALCIATO**

**Art. 37.2: STRALCIATO**

**Art. 37.3: STRALCIATO**

**Art. 37.4: STRALCIATO**

**Art. 37.5: STRALCIATO**

**Art. 37.6: STRALCIATO**

**Art. 37.7: STRALCIATO**

**Art. 37.8: STRALCIATO**

**Art. 37.9: Requisiti acustici passivi**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire la protezione dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici dal rumore dovranno riguardare e verificare le seguenti fonti:
  - a) provenienti dall'ambiente esterno;



- b) trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) da calpestio;
  - d) provocati da impianti ed apparecchi tecnologici presenti nell'edificio;
  - e) provocati da attività contigue.
3. Dovranno essere rispettate, al riguardo, le disposizioni vigenti in materia:
- a) legge 447/1995;
  - b) D.P.C.M. 1.3.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", aggiornato con D.P.C.M. 14.11.1997;
  - c) D.P.C.M. 5.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
4. Ai fini del rilascio o della formazione del titolo edilizio, alle relative istanze o S.C.I.A. dovranno obbligatoriamente essere allegate, ai sensi dell'art. 6 della L.447/1995:
- a) una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
    - scuole e asili nido;
    - ospedali;
    - case di cura e di riposo;
    - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
    - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'art. 8 comma 2 della legge 447/1995;
  - b) una autocertificazione del tecnico abilitato, sostitutiva della relazione acustica, che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento, per gli edifici adibiti a civile abitazione e assimilabili [cfr. comma 3-bis];
  - c) documentazione di previsione di impatto acustico, per nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

#### **Art. 37.10: Relazione tecnica**

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

#### **Art. 38: 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 o più di una delle seguenti caratteristiche:
- costruito prima del DM 5.07.1975;
  - con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
  - con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- i parametri di cui agli Art.36.2, 36.3 e 36.4 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi, valutabile dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
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.).
3. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere adibito un edificio.



4. Per quanto attiene al patrimonio edilizio esistente, la destinazione d'uso abilitata è quella legittimata dagli atti autorizzativi, relativamente alle aree è quella stabilita dal Piano degli Interventi.
5. Ai fini del presente Regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale – consente l'uso dei locali per scopi abitativi ed accessori correlati, si considerano tali pure gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi convitti, ecc.);
  - produttiva – riconducibile alle attività di trasformazione artigianale ed industriale;
  - artigianato di servizio – estetista, parrucchiera/e, calzolaio, piccoli laboratori di riparazione ecc.
  - commerciale – locali destinati all'attività di commercializzazione di prodotti, somministrazione e vendita di alimenti e bevande, gioco ed intrattenimento;
  - direzionale – uffici e studi privati e pubblici, ambulatori ed attività di analisi, attività bancarie e correlate, amministrative, societarie ecc.
  - turistica – le strutture ricettive disciplinate dalla Legge 217/1983 e dalla Legge Regionale 26/1997 e 56/1999, i campeggi ed i villaggi turistici disciplinati dalla L.R. 56/1999, le strutture ricettive ed extra alberghiere (con esclusione delle attività ricettive a conduzione familiare organizzate in bed & breakfast ai sensi della L.R.33/2002 art. 25 comma 4, ed unità abitative ammobiliate ad uso turistico in forma non imprenditoriale);
  - rurale – locali ed impianti destinati ad attività connesse alla coltivazione del fondo agricolo, all'allevamento, alla vendita dei prodotti a Km. 0 ed all'agriturismo;
  - di servizio – campi ed impianti sportivi, discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e depurazione acque, opere di urbanizzazione ecc. (vedasi DGR 2705 del 24 maggio 1998).

**Art. 39: Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti**

1. Il comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici.

In particolare acquisisce il nuovo quadro normativo regionale di cui alla legge Regionale 4 aprile 2019 n°14 e dalle vigenti norme nazionali (D. Lgs. N. 102/2014).

**Art. 40: Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione. Il radon è, infatti, considerato l'inquinante radioattivo indoor più pericoloso e, a livello mondiale, si stima che sia responsabile di quasi il 50% dell'esposizione media individuale della popolazione alle sorgenti naturali di radiazione.
2. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione, nell'intento di dare attuazione alla raccomandazione n. 143 del 21 febbraio 1990 della Commissione Europea "Sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi", dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti di 200 Bq (Becquerel) imposti dalla Comunità Europea.

**Art. 41: Specificazioni sulle dotazioni ambulatori medici, veterinari, poliambulatori, gabinetti di estetica medica e cure fisiche, strutture sanitarie consimili non specificatamente elencate (compresi i locali per l'esercizio delle arti ausiliarie delle professioni sanitarie) e per attività del settore secondario e terziario**

1. Tutti i locali devono essere fuori terra, ricevere aria e luce naturali dirette da finestre di superficie



non inferiore a 1/8 dell'area totale del pavimento. Sono ammesse eccezioni per sale d'attesa, servizi igienici, corridoi ed altri locali accessori, ove è richiesta idonea integrazione con impianti di aereo illuminazione artificiale.

2. La superficie del vano destinata ad ambulatorio non deve essere inferiore a mq. 9,00; le altezze dei locali non devono essere inferiori a ml. 2,70, riducibili a ml. 2,40, per vani accessori (corridoi, ripostigli, ecc.).
3. I pavimenti ed il rivestimento delle pareti di vani destinati ad ambulatorio, laboratorio, sala terapie e servizi devono essere di materiale liscio e lavabile, fino a un'altezza di m 1,80.
4. La sala d'attesa deve essere dotata di servizi igienici per gli utenti, preceduta da antibagno e raggiungibile attraverso vani accessori.
5. Le strutture nelle quali è previsto lo svolgimento di attività sanitarie in regime di convenzione con il S.S.N. devono essere site esclusivamente al piano terreno o ai piani superiori (purché l'edificio sia provvisto di ascensore) e deve essere rispettata la normativa inerente all'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89 s.m.i. e succ. Norme Regionali).
6. Ogni unità destinata ad attività secondaria e terziaria deve essere dotata di almeno un locale W.C., oltre un locale anti wc, entrambi con dimensioni minime previste dalla Figura 4 di cui all'Allegato B alla DGRV 1428 del 06/09/2011 e s.m.i., tali da soddisfare i criteri di accessibilità/adattabilità come previsto dalla L.13/1989 e succ. disposizioni Regionali con aerazione ed illuminazione anche artificiale. In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse dimensioni minime per il locale wc pari a ml 1,50 x m 1,50 oltre il locale anti wc.

**Art. 42: Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Si richiamano le disposizioni di cui all'art.79 bis della L.R. n.61 /1985 s.m.i. "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".

**Art. 43: Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Si definiscono sale da gioco un luogo pubblico o un circolo privato in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente, apparecchiature per gioco di azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 54 L.R. n° 30/2016 comma 3 sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono apparecchi o congegni automatici in numero superiore a quattro apparecchi e/o congegni automatici di cui all'art. 110 comma 6 – 7 del T.U.L.P.S. (ancorché collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all'interno di strutture precarie – berceau - tettoie, tende ecc.).
2. Il locale nel quale saranno collocate dovrà essere "unico" e senza la presenza di pareti di separazione.

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

**Art. 44: Strade pubbliche o ad uso pubblico**

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, valutando attentamente l'eventuale connessione diretta alle direttrici preesistenti;
  - non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;



- la viabilità d’accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali realizzata impiegando materiali idonei, eventualmente separata dall’insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali);
  - qualora necessarie e laddove lo spazio lo permetta, le barriere antirumore dovranno obbligatoriamente essere realizzate con rilevati in terra sottoposti a rinverdimento con specie vegetali di diverso sviluppo;
  - sono ammesse barriere artificiali quando lo spazio disponibile non consente le tipologie di cui ai commi precedenti, purché correttamente inserite nel contesto (ambientale, paesaggistico, storico, ecc.);
  - 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 deve indurre l’utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
- In ogni caso di nuove strade la larghezza della carreggiata (corsie e banchine) delle strade a doppio senso di marcia dovrà avere almeno le seguenti dimensioni: mt. 6,50 per le zone residenziali e mt. 8,00 per le zone riservate alle attività produttive e similari, dovranno essere dotate di norma di una pista ciclabile a doppio senso di marcia (dim. minime mt.2,50), ad eccezione dei tratti di strada privi di uscita in insediamenti residenziali, purché di lunghezza non superiore a mt.1,50. Tutte le nuove strade dovranno essere dotate di almeno un marciapiede e dotate di impianto di illuminazione.
- Il Comune può derogare in casi particolari e in particolare nel caso di collegamenti con strade preesistenti.
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. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 4,00.
5. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.
6. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
- l’allargamento del sedime stradale esistente per l’arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l’inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;



- il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc..
- 7. 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 mt. 12 per i tessuti residenziali e mt. 24 per i tessuti ove insistono attività produttive.
- 8. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e D.P.R. n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
- 9. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate preferibilmente 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 accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 10. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati altri materiali, come ad esempio materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

#### **Art. 45: Portici pubblici o ad uso pubblico**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.
2. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.
3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune: il Responsabile dell'ufficio Tecnico può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
4. Al Comune spettano la manutenzione straordinaria dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse finestre in piano orizzontale, a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano coperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo. Sono anche ammesse finestre aperte negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, purché siano sempre munite di opportune protezioni.

#### **Art. 46: Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili sono quelle previste dal Codice della strada; nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico.
2. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile dei luoghi generatori di interessi, collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale; la continuità dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.
3. In sede di progettazione degli interventi sulle direttrici di livello sovracomunale, devono essere



previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico, in accordo con il Responsabile del Servizio.

4. Le piste ciclabili qualora destinate ad un solo senso di marcia devono avere una larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m 2,50, separate con soluzioni tecniche adeguate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza ai ciclisti.
5. La sezione minima della sede ciclabile deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per un'altezza minima di m 4,00 derogabile fino a m 3,00 in caso di motivato impedimento geometrico.
6. La finitura della pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.
7. Le piste ciclabili devono essere sempre dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed essere adeguatamente illuminate.
8. Per quanto non espressamente indicato si demanda alla specifica normativa di settore vigente.

#### **Art. 47: Aree per il parcheggio**

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra.
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. Le dimensioni degli stalli di sosta sono le seguenti:
  - a) per le autovetture: mt. 5,00 x 2,50 se disposti "a pettine"; mt. 5,50 x 3,00 se disposti nel senso longitudinale della strada;
  - b) per gli autotreni e gli autoarticolati: mt. 15,00 x 3,50.
4. Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli devono essere realizzati secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dal P.I..
5. Nella loro progettazione e realizzazione si deve tenere conto di criteri che garantiscano la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria, a cui sono collegati, sia delle manovre di stazionamento.
6. Deve, inoltre, essere ricercata la connessione con i percorsi pedonali.
7. Tutti i parcheggi devono rispettare le disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle disposizioni della L.13/1989 e D.P.R. n.503/1996.

#### **PARCHEGGI PRIVATI**

8. In tutte le nuove costruzioni, ivi comprese le demolizioni con ricostruzioni e le creazioni di nuove unità abitative, con o senza incremento di volume, devono essere previsti, in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici, posti auto nella quantità stabilita all'art. 2, secondo comma, della L. 122/89, con un minimo inderogabile di n. 2 (due ) posti auto, di cui almeno uno esterno all'edificio, corrispondenti ad una superficie convenzionale di almeno 12,50 mq per ciascun posto auto, ad eccezione dell'area di manovra..
9. Limitatamente alle sole Zone di Centro Storico e nelle Z.T.I.O. produttive, i posti auto possono risultare come posti auto scoperti situati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi.
10. Nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere, che comportino aumento del carico di traffico, i posti auto possono essere ricavati in aree appositamente asservite e convenzionate a tale uso.

#### **PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

11. Nelle zone edificate, qualora avvengano modifiche di destinazione d'uso che prevedano



l'insediamento delle funzioni di seguito riportate, devono essere garantite superfici a parcheggio di misura non inferiore a quelle sotto indicate.

- Alberghi: mq 40/mq 100 di Superficie lorda.
- Abitazioni collettive (collegi, convitti, case albergo): mq 10/mc 100 di volume edificabile.
- Supermercati e centri commerciali integrati aventi Superficie lorda superiore a mq. 200: mq 40/mq 100 di Superficie lorda di pavimento.
- Esposizioni, mostre, fiere: m. 40/mq 100 di Superficie lorda.
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo: mq. 40/mq. 100 di Superficie lorda Uffici, studi professionali, funzioni direzionali, qualora concorrano a determinare, all'interno dell'edificio in cui insistono, una Superficie lorda di pavimento complessiva destinata a tale uso, superiore a mq 400,00: mq 40/mq 100 di Superficie lorda.

Sono fatte salve le specifiche quantità definite nel P.I. per le singole Z.T.I.O. (anche per i cambi di destinazione d'uso).

12. I parcheggi pubblici, o di uso pubblico, per automobili devono rispettare i requisiti minimi di seguito descritti.

- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 90°: profondità = m 5,00
- larghezza corsia di alimentazione = m 6,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°: profondità = m 5,50
- larghezza corsia di alimentazione = m 3,80;
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°: profondità= m 5,50 larghezza corsia di alimentazione = m 4,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 30°: profondità = m 5,00 larghezza corsia di alimentazione = m 3,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana": profondità = m 2,50 larghezza corsia di alimentazione = m 2,50.

13. I parcheggi pubblici, o di uso pubblico, devono essere alberati.

#### PARCHEGGI ALBERATI

14. Per parcheggio alberato si intende l'area attrezzata in cui i limiti e le aiuole di separazione delle corsie di parcheggio degli automezzi sono opportunamente piantumate con essenze ad alto fusto, scelte fra quelle sotto indicate, di altezza non inferiore al m 4,00, o con il tronco di diametro non inferiore a cm 8, misurato a ml. 1,00 dal colletto (dal suolo).

- *Aesculus flava* (Ippocastano)
- *Carpinus betulus pyramidalis* (Carpino)
- *Celtis australis* (Baqolaro)
- *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore)
- *Populus nigra italica* (Pioppo cipressino)
- *Quercus robur* (Farnia)
- *Tilia cordata* (Tiglio selvatico).

15. L'alberatura deve essere realizzata con la messa a dimora delle essenze di cui sopra, in aiuole di lato non inferiore al m 1,80. Tali aiuole devono essere poste nel numero minimo di una ogni due corsie di parcheggio e sosta.

16. Sono ammesse ulteriori essenze purché comprese nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I. e purché concordate con la P.A..

#### Art. 48: Piazze e aree pedonalizzate

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.



2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta 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 (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo 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. 49: Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e del D.P.R. 503/96.
2. I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolo e, di norma, delimitati da cordoli di altezza non inferiore a cm. 10, rispetto al piano di viabilità.
3. Nel caso in cui detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di protezione.
4. I marciapiedi devono avere di norma una larghezza non inferiore a ml. 1,80.
5. Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature di interesse collettivo, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste nel D.P.R. 503/96.
6. È consentito ridurre la larghezza dei percorsi pedonali a ml. 1,00 solo nei casi di accertate impossibilità di realizzarli nella misura di cui al precedente punto 4.
7. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.
8. Per i marciapiedi di costruzione privata, è previsto quanto segue:
  - a. per le zone di "urbanizzazione consolidata" ed "edificazione diffusa" previste dal P.I., il Responsabile del Servizio può imporre la costruzione del marciapiede, fino alla larghezza massima di m 1,80, con spese a carico del titolare della concessione a scomputo degli oneri d'urbanizzazione primaria, indicando gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità



costruttive;

- b. per le zone per le quali sono previsti P.U.A., i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

Nel caso in cui l'edificio sia costruito in arretramento rispetto al limite del suolo pubblico, l'area rimanente, tra questi compresa, deve essere pavimentata a cura e a spese del proprietario frontista, qualora non venga recintata per essere riservata a uso privato.

#### **Art. 50: Passi carrai, uscite per autorimesse e tombinamenti**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione da parte dell'Ente gestore della strada.
2. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere realizzata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche utilizzando specchi opportunamente disposti al fine di non recare intralcio al traffico o pericolo.
3. Fra le uscite di autorimesse collettive e quelle pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima ml. 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.
4. Le uscite di autorimesse collettive interrato o semi interrato con oltre nove posti auto, devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe debbono terminare almeno 5,00 ml. prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica ed essere realizzate in materiale antisdrucolo. Dette rampe non possono avere larghezza inferiore a ml. 2,50, se rettilinee, e a m 3,50, se in curva. Tali larghezze devono essere aumentate almeno fino a ml. 5,00 e a ml. 6,00 per autorimesse collettive di grandi dimensioni.
5. È vietata la tombinatura fossi comunali, consorziali ed interpoderali, fatte salve eventuali particolari e documentate esigenze.

La tombinatura di fossi per la realizzazione di accessi carrai delle case di abitazione o per consentire la conduzione dei fondi rustici, altrimenti non raggiungibili, dovrà avere la larghezza massima di m 8,00; dovrà inoltre essere garantito il deflusso dell'acqua mediante la posa di tubazioni in calcestruzzo di adeguato diametro indicato dall'ufficio tecnico comunale o dall'ente gestore della canaletta.

Il Comune, qualora venga accertata la mancanza di adeguata manutenzione e nel caso in cui le opere siano di ostacolo al libero deflusso delle acque, si riserva la facoltà di rimozione delle opere stesse ed il ripristino del fosso di adeguata sezione, con spese da porre a carico del proprietario del fondo asservito.

#### **Art. 51: Chioschi, edicole e dehors su suolo pubblico**

##### **CHIOSCHI – EDICOLE**

1. Chioschi ed edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
2. Debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso del Comune.

##### **DEHORS**

3. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
  - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
  - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
4. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la



struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.

5. Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
6. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate / concordate con l'amministrazione comunale.

#### **Art. 52: Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni**

1. Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza ed incolumità pubblica, si renda necessario occupare il suolo pubblico, il titolare della Denuncia di Inizio Attività o del Permesso di Costruire, deve munirsi dell'apposita autorizzazione comunale per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, come previsto dai regolamenti comunali vigenti.
2. La domanda deve contenere l'esatta individuazione planimetrica del suolo di cui si richiede l'occupazione, nonché la durata presunta della stessa, in rapporto alla entità dei lavori da eseguire.
3. La autorizzazione suddetta è subordinata al pagamento della relativa tassa e al versamento di un'idonea cauzione o presentazione di polizza fideiussoria per la rimessa in pristino del suolo eventualmente manomesso.
4. Ove si renda necessaria una proroga al termine stabilito, il proprietario deve presentarne, in tempo utile, istanza ed indicare la presumibile durata dell'ulteriore occupazione di suolo pubblico.
5. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione.
6. Il deposito cauzionale, laddove previsto, è restituito dopo novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino e, al caso, previo accertamento di esecuzione del lavoro a opera d'arte, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio procede d'ufficio, per la rimessa in pristino, a spese del concessionario, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 378 della L. 2248/1865 s.m.i..

#### **Art. 53: Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione delle strade su cui prospettano e non impedire o comunque limitare, la visibilità per la circolazione.
2. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. entro i limiti delle zone residenziali di "urbanizzazione consolidata" di P.I., le recinzioni delle aree private prospicienti le strade, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale e le zone agricole, devono essere costituite da cancellate metalliche di disegno molto semplice da pannellature con foratura maggiore del 50 % della superficie del modulo, o da rete metallica su montanti in ferro ed eventuale cordonata (o zoccolo di base) dell'altezza massima non superiore a cm 50,00, di altezza complessiva non superiore a m 1,50 e preferibilmente essere ricoperte da siepi costituite da essenze arboree, o arbustive, quali:

<i>Buxus sempervirens</i>	(Bosso)
<i>Carpinus betulus</i>	(Carpino)
<i>Crataegus oxyacantha</i>	(Biancospino)
<i>Laurus nobilis</i>	(Alloro)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Ligustro)



<i>Prunus laurus cerasus</i>	(Lauro, Lauroceraso)
<i>Prunus spinosa</i>	(Prugnolo)
<i>Pyracantha coccinea</i>	(Agazzino).

Sono vietate le siepi e le piantate costituite da *Cupressus arizonica*, o altre essenze esotiche similari. Sono vietate le recinzioni in pannelli od elementi prefabbricati in calcestruzzo.

Cancelli e portoncini di ingresso, ed i relativi pilastri di sostegno, devono essere di disegno semplice e con la possibilità di raggiungere l'altezza massima di m 2,10.

Le recinzioni comprese tra lotti finitimi potranno essere realizzate con le stesse caratteristiche di quelle prospicienti le strade.

È ammessa l'installazione di pannelli fonoassorbenti a protezione di edifici o di aggregati abitativi in prossimità della SS. 47, compatibilmente con la tutela ambientale e paesaggistica della zona. Eventuali recinzioni o manufatti che si rendessero necessari per la conduzioni dei fondi compresi nella con terminazione delle zone F e delle zone di rispetto cimiteriali, potranno essere autorizzate a titolo precario dall'amministrazione comunale, dopo avere esaminato e verificato la assoluta necessità delle opere stesse e la loro compatibilità con l'utilizzo a fini pubblici della zona, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con l'impegno alla rimozione senza alcun indennizzo e/o autorizzando la rimozione delle opere con addebito delle spese su semplice richiesta da parte del Comune. Tale impegno dovrà essere riportato sul Permesso di Costruire o S.C.I.A..

- b. entro i limiti delle zone produttive, valgono le norme di cui al precedente punto a); è consentita, tuttavia, l'altezza massima di m 2,50.
- c. nelle zone produttive le recinzioni interne e non prospicienti strade od aree ad uso pubblico, potranno essere realizzate con pannelli prefabbricati ciechi;
- d. nelle zone ad "edificazione diffusa" di P.I. e nelle Zone per servizi valgono le norme di cui al precedente punto a);
- e. entro i limiti delle zone agricole e nell'ambito del Parco del Brenta, le recinzioni – per le aree di pertinenza dei fabbricati - dovranno essere costituite esclusivamente da pali e rete metallica con le seguenti altezze:
  - massima m 1,50 senza zoccolatura;
  - massima m 1,20 con zoccolo cm 30 esclusivamente per il lato fronte strada.

I cancelli – carrabili e pedonali – dovranno avere altezza massima m 2,10.

- f. in tutti i casi precisati nei punti a), b), c) precedenti, il Responsabile del Servizio, può obbligare l'arretramento delle recinzioni rispetto al limite della sede stradale esistente, nonché la realizzazione di varchi per la posa di cassonetti adibiti alla raccolta di RR.SS.UU.
  - g. il Responsabile del Servizio qualora sia ritenuto indispensabile per un corretto assetto urbanistico della zona e al fine di non precludere eventuali interventi di miglioria viaria o di interventi di pubblica utilità, può prescrivere allineamenti e/o arretramenti rispetto alla sede stradale;
  - h. il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può prescrivere la realizzazione di specifiche tipologie di recinzioni nei casi in cui la viabilità stradale presenti problemi di visibilità.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni, senza potere tuttavia superare le altezze definite per le varie zone, secondo quanto stabilito nel presente articolo.
  4. Le cancellate degli accessi carrai dovranno essere poste a distanza non inferiore a m 5 dal limite esterno della banchina stradale e acconsentire uno spazio esterno per la sosta dei veicoli. Nel caso in cui l'arretramento del carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi



limitazioni della godibilità della proprietà privata (es.: mancanza di spazi sufficienti, ecc.) il cancello, che delimita l'accesso, potrà anche essere installato a filo strada (o con arretramento inferiore ai 5 m), perché venga prescritto l'impiego di adeguati sistemi di apertura automatica, ed in ogni caso concordato con il Responsabile del procedimento.

5. Potranno essere costruite recinzioni esclusivamente su aree di pertinenza di fabbricati residenziali; sono vietate le recinzioni di aree inedificate, fatte salve eventuali particolari e documentate esigenze, inerenti la conduzione dei fondi.
6. Nel caso di modesti ampliamenti di recinzioni esistenti, è possibile realizzare la recinzione in ampliamento, con le stesse caratteristiche della parte esistente, previa valutazione da parte dell'ufficio tecnico.
7. Tutte le nuove recinzioni dovranno essere costruite a distanza regolamentare dalle strade, secondo quanto definito dal Nuovo Codice della Strada ed in particolare dagli articoli 25, 26, 27 e 28 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione. La distanza delle recinzioni dovrà essere riferita al confine stradale, come definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada.

#### **Art. 54: Numeri civici**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.

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

#### **Art. 55: Aree Verdi**

1. Rientrano nella nozione di "verde pubblico attrezzato" i giardini e le aree gioco per i bambini, ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero.
2. Le aree di verde pubblico attrezzate devono essere accessibili alle esigenze di chiunque e, quindi, realizzate nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 503/1996 e al D.M. 236/1989 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.
3. In relazione alla loro estensione dette aree devono:
  - a) avere uno o più accessi in corrispondenza dei percorsi pedonali e/o ciclabili, ed essere in prossimità di un parcheggio dal quale siano raggiungibili in tutta sicurezza;
  - b) essere dotate di una o più aree per la sosta, protette in parte da alberi con chioma ampia e a foglia caduca.
4. Tutte le aree di verde pubblico devono essere fornite di elementi di arredo facilmente fruibili.
5. In dette aree devono essere installati dei giochi per i bambini (play center, giostrine, altalene, scivoli, dondoli, ecc.), in numero adeguato alle dimensioni delle aree stesse (da definirsi in fase di predisposizione dell'area) e, comunque, alle esigenze di una utenza ampliata. In prossimità dei giochi devono essere predisposte delle opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane e prevenire la formazione di buche e pozzanghere.
6. Qualora la loro estensione lo consenta, le aree di verde pubblico potranno essere dotate di attrezzature ginnico-sportivo quali, ad esempio, il "percorso vita".
7. Tutti gli arredi e le attrezzature di cui ai commi precedenti dovranno essere di ottima fattura e realizzati con materiali di qualità che ne prevenzano l'invecchiamento ed il degrado;
8. Nelle aree di verde pubblico devono essere messi a dimora alberi e cespugli tipici della flora locale.
9. Le norme di cui al presente articolo si applicano anche alle aree verdi delle nuove lottizzazioni e a quelle comunque previste per gli interventi urbanistico / edilizi. Le modalità di realizzazione e l'obbligo di inserimento di arredi dovranno essere concordati con la P.A..



10. Le modalità di realizzazione e l'obbligo di inserimento di arredi dovranno essere concordati con la P.A. comunale.
11. Le aree di verde attrezzato di cui al comma 10 dovranno costituire degli spazi significativi e fruibili; ne è pertanto vietata la frammentazione e la collocazione marginale rispetto all'insediamento e, in ogni caso, non potranno essere costituite da aree non effettivamente fruibili dalla collettività.
12. Rimangono esclusi dal campo di applicazione del Regolamento Comunale del verde urbano le aree e gli interventi di seguito elencati:
  - a. gli interventi sulle alberature che rappresentano ostacolo o impedimento al mantenimento in sicurezza delle infrastrutture di pubblica utilità, inclusi quelli riconducibili al quadro prescrittivo del Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.);
  - b. le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali), relative alle aree protette e alle aree militari;
  - c. gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto o a fine ciclo nell'ambito dell'esercizio dell'attività agricola e forestale (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi cedui, pioppeti, vivai, ecc.);
  - d. gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica delle reti di scolo, di regimazione delle acque e di irrigazione, fossi, canali, comprese le fasce fluviali (ripe e sponde direttamente interessate dal deflusso delle acque).

#### **Art. 56: 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. 57: Orti urbani**

1. Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.
2. Il Comune potrà predisporre apposito disciplinare per l'individuazione, l'assegnazione e l'uso degli orti urbani.

Il disciplinare da approvarsi con delibera C.C. dovrà definire:

- La misura minima di ogni appezzamento adibito ad orto;
- Le dimensioni planivolumetriche degli arredi urbani (tettoie, casette in legno ecc.) ammissibili;
- La tipologia di questi ultimi arredi (che dovranno comunque essere facilmente amovibili);
- Le aree a parcheggio e di sosta;
- Le alberature e gli arbusti autoctoni che dovranno essere messi a dimora;
- I dispositivi di raccolta delle acque piovane (sostitutive dell'irrigazione con le acque dell'acquedotto).

#### **Art. 58: Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso la



individuazione e realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili, anche nel contesto delle possibilità ammesse dalla legge 378 del 24/12/2003.

2. I percorsi saranno individuati su tracciati già esistenti e preferibilmente su viabilità a fondo naturale per una percorribilità slow, a piedi, in bicicletta e a cavallo. Gli itinerari potranno contemplare anche tratti da percorrere in barca utilizzando vie d'acqua, sempre nell'ottica di una fruizione slow e sostenibile anche in funzione di una determinata tipologia di turismo, rispettosa e attenta ai valori ambientali, naturalistici, storico-culturali, paesaggistici e di sostenibilità del territorio rurale. Tale rete di percorsi favorirà inoltre lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali ad esempio agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, vendita diretta in filiera corta, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte importante di remunerazione. I beneficiari sono enti locali territoriali, proprietà collettive ed enti e organi gestori di parchi e riserve naturali regionali.

#### **Art. 59: Sentieri**

1. Nella progettazione di eventuali sentieri deve essere garantita la sicurezza dei diversi fruitori, prestando particolare attenzione agli eventuali tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico.

#### **Art. 60: Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
  - a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue dovrà essere assicurato nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.
  - b) il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili: a tal fine nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile almeno del 30 % e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm. 35 sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili. Nelle zone di Centro Storico il limite di permeabilità dovrà essere almeno del 15% così come per le zone produttive/commerciali.
2. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
3. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
4. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
  - a. ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b. illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
  - c. identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d. conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a



misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

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

##### **Art. 61: Approvvigionamento idrico**

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

##### **Art. 62: Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

##### **Art. 63: Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

##### **Art. 64: Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

##### **Art. 65: Distribuzione del gas**

1. Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

##### **Art. 66: Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Si rinvia alla normativa specifica in materia.
2. Le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale, così come disposto dall'art.17-sexies della Legge n°134/2012.

##### **Art. 67: Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Si rinvia alla normativa specifica in materia.
2. Nelle Z.T.I.O. di Centro storico individuate nel P.I. le soglie di energia prodotta da fonti rinnovabili sono ridotte del 50%.

##### **Art. 68: Impianti di Telecomunicazioni elettronica ad uso pubblico**

1. Si richiamano le disposizioni del D.Lgs 259/2003 "Codice delle Comunicazioni elettroniche", quanto riportato all'art.26 delle N.T.O. allegate al P.I. e il "Piano comunale delle Antenne" ed il relativo Regolamento attuativo.

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

##### **Art. 69: Decoro degli Spazi**

1. Gli spazi devono rispettare, nel loro assetto e nei loro elementi costitutivi, il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere opportunamente sistemati e, dove possibile, alberati.
2. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, dei fossati, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o essere in contrasto con il decoro urbano.
3. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari, conformemente alle norme del Codice Stradale, unicamente negli spazi indicati dal Comune e nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.



5. Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, fissare i termini di inizio e di fine lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo, secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.
6. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi pedonali e carrai di accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
7. Nella sistemazione degli spazi scoperti è ammessa l'installazione di modesti elementi di arredo di cui al successivo art.96.

#### **Art. 70: Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D. Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli 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.
5. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
  - a. fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
  - b. nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
6. 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. 71: Elementi sporgenti dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico**

1. Gli aggetti su spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico, salva diversa precisazione per la zona eventualmente contenuta nelle N.T.O. del P.I., sono regolamentati nel modo seguente:
  - a. sono sempre consentiti purché non superiori a cm 10;
  - b. sono ammessi, oltre a m 3,00 dal suolo, solo in corrispondenza del marciapiede e fino a cm 50 dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di ml. 1,00;
  - c. sono consentiti, oltre a m 5,00 dal suolo, anche in mancanza di marciapiedi, fino a un massimo



di m 1,00;

- d. sono vietati, salvo quanto disposto dal precedente paragrafo a), nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00;
- e. sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico davanti ad aperture; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,30 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 100 dal filo esterno del marciapiede. Possono essere, comunque, vietate, quando costituiscono ostacolo al traffico o limitano la visibilità;
- f. sono ammesse lanterne, lampade, fanali ed altri infissi da applicare alle facciate degli edifici, ma si devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alle precedenti lettere;
- g. sono ammessi serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico. Aperti, non devono sporgere dal profilo esterno, a un'altezza inferiore a m 5,00, se prospettanti su strada sprovvista di marciapiede; a un'altezza di m 3,00, se prospettanti su strada provvista di marciapiede;
- h. sono ammesse targhe, scritte ed insegne da applicare alle facciate che non dovranno sporgere oltre 20 cm dalle stesse.

#### **Art. 72: Allineamenti**

1. Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati dal P.I. e nei Piani Urbanistici Attuativi.
2. Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.
3. L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
4. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

#### **Art. 73: Piano colore**

1. Vedasi quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

#### **Art. 74: Impianti tecnologici**

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità (quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc.) debbono in ogni caso disporre di un'area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50. Sono fatte salve particolari normative relativamente alle singole Z.T.I.O. così come normate dalle N.T.O. di P.I..

#### **Art. 75: Tende**

1. Sono ammesse sul suolo pubblico tende retrattili (anche tende a pergola) installate su strutture non infisse al suolo ma su supporti a sbalzo.
2. Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio.
3. Le tende, che si proiettano su area di pubblico transito, devono avere altezza dal suolo in ogni punto non inferiore a m 2,10, mentre la sporgenza massima deve distare almeno cm 100 dal limite esterno del marciapiede verso strada (sporgenza massima nelle aree di Centro Storico cm50).
4. Qualora l'immobile interessato sia composto da più unità, l'affissione delle singole tende parasole è subordinata alla preventiva approvazione di un piano guida per l'intero immobile al quale dovranno adeguarsi le successive richieste.
5. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o



comunque limitino la visibilità e la sicurezza.

#### **Art. 76: Coperture degli edifici**

1. Per le aree di Centro Storico valgono le norme allegate al Piano Particolareggiato dei C.S. approvato con D.C.C. n.12/2016.  
All'interno del Centro Storico, negli edifici tutelati di cui all'allegato "B" del P.I., in quelli ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. 42/2004 ed in zona agricola il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi o tegola simil coppo.
2. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
  - a) la pendenza delle falde del tetto deve essere compresa tra il 30% e il 45%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
  - b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero- illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
  - c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico- sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq. 1,00 (tolleranza + 0 – 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
  - d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq. 0,70 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, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012, Allegato B e s.m.i.
  - e) Ammissibili i tetti piani (ad esclusione delle zone agricole) ed i tetti verdi.
3. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
4. Per il recupero dei sottotetti:
  - a) le eventuali aperture nella falda del tetto per la creazione di prese d'aria e luce non devono comportare riduzione della superficie esistente della falda interessata superiore al 12% della medesima;
  - b) le tipologie di aperture ammesse sono le seguenti:
    - lucernari complanari alla falda;
    - abbaini con la medesima pendenza e materiale di copertura della falda principale; gli abbaini dovranno essere arretrati dalla linea di gronda di almeno mt. 1.50, il loro colmo non potrà superare quello del tetto, la loro larghezza massima dovrà essere contenuta in mt. 2.00, l'altezza del davanzale non dovrà essere inferiore a mt. 1.00 dal piano di calpestio del sottotetto.
5. 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 o lastre ondulate in plastica.
6. 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.

7. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
  - a) camini, canne di ventilazione e simili;
  - b) parafulmini, antenne;
  - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
8. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
9. Sulle coperture piane praticabili (lastrici solari) sono altresì ammesse strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, pannelli fotovoltaici, pergole bioclimatiche, tettoie fotovoltaiche, ecc. Altezza dei parapetti esterni min. mt.1,10. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al successivo art.104.
10. Le nuove canne fumarie dovranno essere eseguite secondo le caratteristiche estetiche presenti nell'edificio sul quale vengono realizzate.
11. Al di fuori delle zone agricole sono ammesse – per progetti di particolare impegno architettonico – anche i tetti piani, perché concordati con l'A.C..  
I tetti verdi sono ammessi in tutto il territorio comunale.

#### **Art. 77: Illuminazione pubblica**

1. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, ecc., è soggetta alle disposizioni della L.R. 17/09 e delle successive D.G.R. n. 7/6162 del 20/09/2001, L.R. 38/04, L.R. 19/05 che dispongono in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
2. La progettazione degli spazi aperti dovrà realizzarsi con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici e l'inquinamento luminoso; a tal fine i nuovi impianti privati e pubblici di illuminazione esterna dovranno essere conformi alla L.R. 17/2009 e s.m.i. ed a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al Piano degli Interventi.
3. L'illuminazione degli spazi aperti dovrà risultare adeguata, per tipologia, dimensione, intensità e colore, al contesto architettonico e paesaggistico in cui si inserisce, valorizzando i beni presenti.
4. In particolare per abbattere la dispersione verso l'alto sono necessarie le seguenti azioni:
  - utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
  - evitare corpi illuminanti orientati dal basso verso l'alto, salvo i casi di conclamata impossibilità e per manufatti di particolare e comprovato valore storico o architettonico;
  - posizionare i corpi illuminanti in modo da orientare i flussi luminosi esclusivamente sugli oggetti che necessitano di essere illuminati.
5. Inoltre, per aumentare l'efficienza dei sistemi di illuminazione, dovranno essere adottate le seguenti azioni:
  - utilizzare lampade ad avanzata tecnologia ed alta efficienza luminosa;
  - prevedere dispositivi automatici per la regolazione dell'accensione/spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi;
6. Gli impianti di illuminazione pubblica dovranno essere progettati e realizzati in modo da:
  - garantire un adeguato livello di sicurezza nell'utilizzo notturno degli spazi aperti pubblici o di



uso pubblico;

- contenere gli oneri di manutenzione e costi di gestione.

#### **Art. 78: Griglie ed intercapedini**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale. 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 180 cm., interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.

#### **Art. 79: Antenne/parabole ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici**

##### **1. Antenne/parabole**

Antenne/parabole e comunque tutti i terminali di tutti gli apparecchi radio e/o televisivi, previsti per ogni singolo edificio, devono essere unici a prescindere dalle unità presenti, collocati esclusivamente in copertura e mitigati nell'aspetto con la stessa (es. colore parabola).

Non è ammessa la costruzione di tralicci di sostegno alle antenne/parabole, realizzati come elementi a sé stanti all'interno dell'area pertinenziali.

Le antenne/parabole devono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in zona; le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate. Le antenne non potranno essere collocate sulle facciate. Nella zona territoriale omogenea "A", nonché per gli edifici assoggettati a tutela, le antenne devono essere collocate sul lato opposto a quello principale e solo in copertura.

L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto dei manufatti.



La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo, corredata dal parere favorevole dell'A.R.P.A.V.

2. Impianti di climatizzazione (unità esterne)

L'installazione di impianti di condizionamento (così pure qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne), a prescindere dal titolo edilizio per la sua collocazione, deve ispirarsi al principio di salvaguardia del decoro degli edifici e di rispetto del contesto ambientale circostante in tutto il territorio comunale.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione degli immobili esistenti e/o comunque di semplice adattamento degli impianti esistenti, le unità esterne degli impianti di condizionamento devono essere collocate in nicchia sulla muratura ed in copertura opportunamente mascherati oppure inserite su logge o terrazze in modo da non deturpare il decoro della facciata e comunque non devono essere visibili dalle strade pubbliche o spazi pubblici.

Non è consentita l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici nella ZTO A – Centro storico e negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 con vincolo monumentale nel resto del territorio comunale senza il preventivo assenso della competente Soprintendente.

Gli impianti di cui al precedente comma possono essere installati sugli edifici schedati di cui all'art. 10 della LR 24/85 purchè non siano vincolati anche ai sensi del D.Lgs 42/2004.

**Art. 80: Serramenti esterni degli edifici**

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi attenendosi alle cromie originarie degli edifici di Centro Storico con la possibilità di minime gradazioni di colore.
2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a mt. 2,40, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

**Art. 81: Vetrine, insegne, totem**

1. Vetrine

È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere soluzioni progettuali consone sulla base delle tipologie dell'edificato esistente.

Interventi di recupero:

Le cornici dei fori vetrina, sono ammesse solo se conformi alle tipologie storiche preesistenti codificate nelle Zone di centro storico.

2. Insegne- Totem

Si richiamano anche le disposizioni di cui al precedente art.71 in riferimento agli sporti.

L'installazione di insegne nelle aree adiacenti alla viabilità dovrà ottemperare i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e quanto previsto dalle norme contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.

Le insegne debbono essere collocate esclusivamente in corrispondenza dei locali oggetto dell'insegna.

Non sono ammesse insegne ai piani superiori, se non interne ai locali.

Sono ammesse insegne a bandiera purché poste in area privata.

Specifiche deroghe potranno essere previste previo accordo con i Responsabile dell'ufficio tecnico comunale.



Per ogni unità edilizia e comunque per ogni complesso edilizio avente una sua organica unitarietà stilistico-architettonica le tipologie delle insegne debbono essere uniformate.

È ammessa, nel caso di interventi interessanti anche aree pubbliche prospicienti (Park – verde – piazze ecc..) la collocazione delle insegne in area staccata dal complesso edilizio, purché le stesse vengano raggruppate in un'unica soluzione architettonica (tipo totem a terra), la cui composizione dovrà essere concordata con il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

a) Posizione:

Le insegne dovranno essere posizionate nella fascia compresa tra la quota + 15 cm (dal davanzale delle finestre adiacenti) e la quota dell'intradosso della piattabanda della vetrina più prossima.

b) Dimensioni:

Le dimensioni delle insegne potranno variare.

È comunque prescritta l'omogeneizzazione delle stesse all'interno delle singole unità edilizie. Si consiglia il rapporto altezza/lunghezza compreso tra 1/3 e 1/4.

c) Fonti luminose:

Le fonti luminose non potranno essere intermittenti e, inoltre, non dovranno essere dotate di effetti speciali luminosi.

d) Materiali:

Sono consigliati i materiali propri della tradizione locale.

e) Prescrizioni particolari:

Sono ammesse tipologie diverse purché conformi a insegne storicamente rintracciabili nel centro storico e desumibili dall'iconografia dei luoghi.

Per le aree di Centro Storico valgono le norme allegate al Piano Particolareggiato dei C.S. approvato con D.C.C. n.12/2016 e quanto previsto nelle N.T.O. allegate al P.I..

Prescrizioni per la zona agricola:

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose.

I materiali, i colori e le forme devono essere stabiliti in considerazione dei caratteri degli edifici e delle particolarità paesistiche del territorio agricolo

**Art. 82: Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelloni pubblicitari stradali**

1. L'installazione di cartelli pubblicitari e quant'altro possa essere utilizzato per la diffusione del messaggio pubblicitario, è ammessa nei limiti previsti dal D.Lgs. n° 285/1992 (Codice della Strada) e dal D.P.R n° 495/1992 (Regolamento d'esecuzione e di attuazione) e loro successive integrazioni e modificazioni. Lungo le strade nell'ambito delle Z.T.I.O. di Centro Storico e lungo le strade nell'ambito dei beni culturali tipici della zona "Agricola" è vietato collocare cartelli pubblicitari.
2. L'autorizzazione per l'installazione di cartelli sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004, dell'autorizzazione paesaggistica.
3. I cartelli pubblicitari e quant'altro possa essere utilizzato per la diffusione del messaggio pubblicitario al di fuori delle zone di cui ai commi 1 e 2 dovranno avere un'altezza massima della struttura non superiore a m 4,00, una larghezza massima di m 1,50 ed essere posizionati all'interno della proprietà privata e comunque ad una distanza minima dalla carreggiata di m 4,00.

**Art. 83: Muri di cinta**

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art.53.

**Art. 84: Beni culturali ed edifici storici**

1. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.



- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e gli edifici di valore storico-testimoniale, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
- 2. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – artistica caratterizzanti il sito.
- 3. Sono, quindi, vietati in tali ambiti:
  - gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
  - i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione originaria. Dovranno in tal senso essere acquisiti eventuali progetti originari da cui possano emergere l'impianto dendrologico, le preesistenze storiche di arredi d'epoca, la presenza di vie d'acqua / sorgenti, canali ecc.;
  - dovrà perciò essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti. Gli elementi di arredo storico presenti, non potranno essere sostituiti.

#### **Art. 85: Cimiteri**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel "Regolamento di Polizia mortuaria Comunale e dei servizi cimiteriali", approvato con deliberazione C.C. n.31 del 06/03/1987 e s.m.i..

#### **Art. 86: Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nelle norme di sicurezza specifiche del settore.

### **CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI**

#### **Art. 87: Superamento delle barriere architettoniche**

1. Si rinvia alla specifica normativa in materia.

#### **Art. 88: Serre bioclimatiche o serra solare**

1. È consentita la realizzazione di serre bioclimatiche/solari con due lati ciechi (non vetrati) purché la superficie totale vetrata (pareti e copertura) sia superiore al 70% della superficie totale sul piano orizzontale.
2. Le serre bioclimatiche o solari e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.
3. Le serre bioclimatiche o solari devono avere superficie non superiore al 15% della superficie utile (SU) dell'unità abitativa.
4. Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.
5. La realizzazione della serra bioclimatica/solare comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.



6. Distanza minima dai confini di proprietà m 1,50, salvo eventuale accordo tra privati registrato.

#### **Art. 89: Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. L'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione rilevanti è disposto dal D. Lgs. 8 novembre 2021 n. 199 (articolo 26 + allegato III) e smi..
2. I progetti per la costruzione di nuovi edifici e per la ristrutturazione rilevante di edifici esistenti devono obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il rinfrescamento.
3. In particolare l'allegato 3 sopra richiamato stabilisce che gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il rinfrescamento. Nelle Z.T.I.O. di Centro storico individuate nel P.I. dette soglie sono ridotte del 50%.
4. Ai fini del rispetto delle norme di cui sopra si definisce:
  - ristrutturazione rilevante: sono gli interventi di cui all'art. 11 del D.Lgs. 28/2011 che "portano ad un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente" e quindi anche gli interventi che portano ad una nuova suddivisione delle unità immobiliari, un aumento delle stesse, la demolizione con ricostruzione dello stesso.

#### **Art. 90: Canali di gronda e pluviali**

1. Grondaie, modanature, oggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20 con sporgenza massima mt. 0,50 nelle strade fino a m 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza massima consentita è di m 1,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1945;
2. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
3. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

#### **Art. 91: Strade e passaggi privati**

1. Le strade private a servizio delle residenze, devono avere una larghezza minima di m 4,50 fino ad una massima di m 6,00.
2. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 5,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di mt. 8,00 nel doppio senso di marcia; con larghezza massima di m 10.

#### **Art. 92: Caratteristiche edilizie di cortili e chiostrine**

1. Cortili:
  - Il cortile è l'area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare i locali abitabili, delimitata lungo il suo perimetro da costruzioni che possono consistere anche in muri di cinta, se di altezza superiore a m 2,50.
  - I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.



- -La distanza minima tra le pareti opposte è quella relativa al distacco tra i fabbricati.
  - Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quella del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
  - Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
  - I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
  - I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
2. Cortili convenzionati:
- Quando un cortile risulta costituito dall'area libera appartenente a due o più proprietari finitimi, esso può essere considerato come unico cortile agli effetti dei calcoli di cui all'articolo precedente, purché la sua destinazione a cortile risulti pattuita in perpetuo da convenzione stipulata dai proprietari medesimi, con atto notarile da trascriversi anche a favore del Comune.
  - L'atto notarile deve essere consegnato in copia autentica al Comune.
  - La divisione dei cortili comuni così realizzati può essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a m 1,20, realizzata esclusivamente in siepe o in pali e rete senza zoccoli in c.a..
3. Chiostrina/pozzo luce
- La chiostrina o pozzo luce sono destinati ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.
  - La chiostrina o pozzo luce devono avere una superficie non inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro.
  - Nella sezione orizzontale della chiostrina/pozzo luce si deve, in ogni caso, poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.
  - Alla base della chiostrina/pozzo luce devono essere previste la pavimentazione e le opere per lo smaltimento delle acque meteoriche e per una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

#### **Art. 93: Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art.78.

#### **Art. 94: Recinzioni**

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art.53.

#### **Art. 95: Materiali e tecniche costruttive degli edifici**

1. Si richiamano le norme fondamentali di buona costruzione per gli edifici secondo le direttive delle normative di settore vigenti.
2. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I..

#### **Art. 96: Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza**

##### **AREE VERDI**

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. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.



Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale (aventi circonferenza del fusto, misurata a 1,30 mt. di altezza da terra, uguale o maggiore di m 0,60) senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.

Nel caso di eventuale abbattimento di un albero di alto o medio fusto è fatto d'obbligo il reimpianto di un'alberatura con le medesime caratteristiche di quella abbattuta (da comunicare al Comune). L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo, sconnesione aree di transito, sottoservizi ecc.). L'abbattimento di alberi con le caratteristiche di cui ai commi precedenti deve essere comunicato all'U.T.C., fatta eccezione per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi e robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto del miglioramento dell'inerzia termica estivo invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.

Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo.

È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici. È comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.

In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.



#### OPERE DI ARREDO DEGLI SPAZI PERTINENZIALI

2. Nella sistemazione degli spazi scoperti è ammessa l'installazione di modesti elementi di arredo (nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 31/2017 e dai suoli allegati).
3. Sono installabili al massimo due manufatti (di tipologie diverse), esclusivamente: nelle aree esclusive degli edifici, nelle aree comuni degli edifici plurifamiliari / condominiali (previa autorizzazione del condominio), mentre per edifici bifamiliari (case a schiera comprese), sono ammessi per ogni singola unità edilizia, purché provvista di scoperto di pertinenza esclusivo
4. Sono ammessi in tutte le Z.T.I.O., con esclusione delle Zone a servizi e Zone D (salvo se a servizio dell'alloggio del custode).
  - Gazebo:
    - a. superficie netta non superiore a mq 40,00;
  - Pergolato/pompeiana:
    - a. ingombro massimo in pianta: mq 60,00;
    - b. altezza massima sottotrave principale: m 3,00;
    - c. la struttura deve comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile. È comunque ammessa l'installazione della struttura a confine previo accordo tra privati registrato e trascritto.
    - d. distanza minima dalle strade: m 3,00 (da misurarsi considerando la superficie della proiezione della struttura compreso sporti);
    - e. la realizzazione in edifici, a schiera o similari è subordinata alla presentazione, da parte di tutti gli aventi titolo, di un progetto unitario di elementi ripetibili ancorché attuabile in tempi diversi.
  - Casetta da giardino:
    - a. dimensioni: superficie non superiore a mq 8 per ciascuna unità abitativa;
    - b. altezza media massima m 2,50;
    - c. distanza dalle strade min. m 3,00;
    - d. distanza minima dai confini m 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato.
    - e. dovranno essere collocate preferibilmente sul versante del lotto opposto al fronte strada, ed eventualmente in posizione laterale all'edificio.
  - Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, su aree pubbliche o private aperte al pubblico, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a nove mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole rimozione.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione;

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche per l'insediamento di impianti destinati al commercio, fermi restando i limiti temporali previsti nella eventuale concessione per l'occupazione di spazio pubblico.

Detti manufatti dovranno comunque rispettare le distanze previste dal Codice Civile. A garanzia della rimozione deve essere istituita apposita polizza fidejussoria.
  - Per altri manufatti vedere Glossario edilizia libera (D. Lgs. 222/2016),
  - Tettoie fotovoltaiche ex L.R. 14/2009, art. 5 (installabili tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività).
5. Strutture ombreggianti per parcheggi pertinenziali ad attività produttiva e terziaria:



- altezza massima: m 2,70;
  - distanza minima dai confini m 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato, da realizzarsi esclusivamente su aree destinate a parcheggio effettivo esclusi spazi di manovra.
6. Ai sensi art.44 della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel territorio agricolo del P.I.. A tal proposito vedasi quanto previsto all'art.55.2.3. delle N.T.O. allegate al P.I..
7. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq 20,00 di superficie coperta (SC), e con altezza media massima non superiore a m 3,00. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di mt. 20 da confini e 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.
- Tutti i sopracitati manufatti sono soggetti alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 96bis: Altre opere pertinenziali in zona agricola**

1. Manufatti amovibili (art.44, c. 5ter L.R. 11/2004) e modesti ricoveri attrezzi agricoli (anche per soggetti che non hanno i requisiti per ottenere titolo di I.A.P.).
2. È consentita, per ogni fondo agricolo, esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tale intervento è soggetto a Permesso di Costruire.
  - a) Dimensioni massime consentite
    - a.1 Ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare:
      - Superficie coperta: 20,00 mq e comunque secondo la normativa vigente in materia;
      - H media: 2,20 m;
    - a.2 Ricovero attrezzi:
      - Superficie coperta: 20,00 mq e comunque secondo la normativa vigente in materia;
      - H media: 4,50 m.
  - b) Distanze minime.
    - dai fabbricati: 10,00 m;
    - dai confini di proprietà: 5,00m;
    - dalle strade: come stabilito dal D.P.R. 452/92.
3. Strutture ammesse: a tunnel, in legno con tetto a 2 falde e copertura in coppi o materiale simil coppo o lamiera preverniciata
4. Relativamente ai tunnel centinati, la loro installazione è soggetta ad attività edilizia libera e sono ammesse a servizio esclusivo di imprese agricole o comunque legate al mondo della produzione del settore primario. Dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
  - distanza massima da fabbricato principale del centro aziendale: 100 m;
  - superficie coperta massima: 100 mq (per dimensioni superiori è necessaria apposita relazione



- agronomica/piano aziendale e relativo parere AVEPA);
- altezza massima (in colmo): 4,00 m;
  - colorazione: verde o grigio scuro;
  - ammessa una per azienda agricola o fondo agricolo;
  - obbligo di realizzazione di opere di mitigazione con essenze arboree ed arbustive locali h massima 2,00 m.

**Art. 97: Piscine pertinenziali**

1. Si considerano quali elementi di arredo, le piscine esclusivamente realizzate in funzione della residenza e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali.
2. Le piscine private dovranno essere posizionate ad una distanza di almeno m 1,50 dai confini di proprietà, sporgere massimo 30 cm dal piano calpestabile e della superficie massima di 80 mq per essere considerata un "accessorio indiretto" all'abitazione.
3. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
4. Distanza dalle strade m 5,00 (previo assenso dell'Ente gestore della sede stradale) ancorché ricadenti in vincolo stradale.
5. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera.

**Art. 98: Altre opere di corredo agli edifici**

1. Sono considerate opere ad attività edilizia libera i seguenti manufatti ed arredi da giardino:
  - forni domestici in muratura funzionati a legna/carbone (se aderenti all'edificio devono essere dotati di canna fumaria prolungata oltre la copertura);
  - barbecue a gas anche su struttura fissa;
  - locali contatori;
2. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente R.E. e le sopra richiamate linee guida, l'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. 380/01, e art.104 (vedi Titolo IV "Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari") del presente Regolamento.



## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### **Art. 99: Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. Il 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. Il Responsabile quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici avvia il procedimento finalizzato alla emissione di apposita ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
3. Qualora si tratti di aree assoggettate a vincoli paesaggistici, culturali ed ambientali, il Responsabile provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del D. Lgs. n. 42/2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del D. Lgs. n. 42/2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

### **Art. 100: Provvedimenti per opere eseguite in assenza, difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e s.m.i., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e s.m.i.
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. 101: 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, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

### **Art. 102: Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**



1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e s.m.i, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Il personale tecnico incaricato e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
3. Qualora sia constatata, dai competenti Uffici Comunali d'ufficio o su denuncia scritta, circostanziata e firmata dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Responsabile ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

#### **Art. 103: Sospensione dei lavori**

1. Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, ove si verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e s.m.i ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e s.m.i..
2. Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori motivata da inadempienze sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato al responsabile la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione dandone contemporanea comunicazione all'Autorità Comunale.
3. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere.
4. La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, direttore dei lavori ed esecutore delle opere).
5. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 gg dalla sua notifica il Responsabile non ha adottato i provvedimenti definitivi.

#### **Art. 104: Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art.7 bis del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" s.m.i..
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi),



comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.

3. Il Responsabile del Servizio può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
4. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".



## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

### **Art. 105: Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

1. 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. 106: Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
4. Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.
5. P.U.A. (vedi N.T.O.).

### **Art. 107: Abrogazione di precedenti Norme**

1. Si intende abrogato con l'entrata in vigore del presente testo normativo, il precedente Regolamento Edilizio Comunale.
2. È abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune, contraria o incompatibile con le norme del presente regolamento.

### **Allegato 1 – Definizioni tecniche**

(All.A – DGR 1896/2017) – All. A Intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni e definizioni di competenza Comunale

### **Allegato 2– Schemi Esplicativi delle “Definizioni Uniformi”**

(All.A – DGR 1896/2017) – All. A Intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni

### **Allegato 3 – Tabelle esplicative delle definizioni uniformi**



# **ALLEGATO 1**



Nr (*)	VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE INTESA STATO REGIONI (recepita dalla D.G.R.V. 1896/2017)	DEFINIZIONI DI COMPETENZA COMUNALE (**)
1	Abbaino			Elemento architettonico sporgente dalle falde di copertura del tetto tanto da consentire l'apertura di una finestra verticale.
2	Aggetti e sporti			Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra.
3	Allineamento			È il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L'allineamento, tra almeno due fabbricati già esistenti diversi da quello eventualmente oggetto di intervento, è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa. Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.
4 (27)	Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"><li>• all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li><li>• all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li></ul>	
5 (28)	Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti	



6 (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	
7 (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	
Specificazione				<p>In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione –nel caso di interasse maggiore od uguale a cm 50, l'altezza è misurata sopra trave; in tutti gli altri si fa riferimento a quanto definito nella figura n. "10" in calce al presente Regolamento.</p> <p>In caso di intervento in edifici di cui all'allegato "B" del P.I. si fa riferimento alla quota sopra trave, indipendentemente dalla misura dell'interasse.</p>
8	Area libera			Ai soli fini della L. R. 50/2012 è la superficie scoperta del lotto comprendente l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Tale superficie deve essere inoltre conteggiata nel caso di eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
9	Area pertinenziale			Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente/di progetto.



<b>10</b>	Area a parcheggio			Si intende l'area per la sosta dei veicoli, la manovra e le corsie di distribuzione, escluse le sedi viarie di accesso e le rampe.
<b>11 (35)</b>	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.	
<b>12 (36)</b>	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.	
<b>13 (5)</b>	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.	
<b>14</b>	Casetta da giardino			Manufatto collocato in aderenza al fabbricato o in modo isolato, con struttura preferibilmente in legno e copertura (rinvio ad articolo 96 del Regolamento)
<b>15</b>	Casetta in legno			Sono i modesti manufatti realizzati in legno e disciplinati dall'articolo 44, co. 5ter della L.R. 11/2004.
<b>16</b>	Car port			Box per ricovero auto composto da strutture ombreggianti retrattili, con tetto in teli impermeabili.
<b>17</b>	Chiostrina/Pozzo di luce			Area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.



<b>18</b>	Confine stradale			Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato e/o indicato nel P.I.; in mancanza di ciò, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o dal limite esterno della banchina stradale esistente.
<b>19</b>	Cortile			Area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a m 2.50.
<b>20</b>	Dehors			E' costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
<b>21 (3)</b>	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.	
<b>22 (6)</b>	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.	



<b>23</b> (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.	
<b>24</b> (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.	
<b>25</b>	Gazebo			Piccola struttura coperta (a padiglione) sostenuta da pilastri (Rinvio ad art. 96 del Regolamento).
<b>26</b> (11)	Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
<b>27</b> (4)	Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	
<b>28</b>	Indice di utilizzazione fondiaria			Rapporto tra la superficie totale (def. n. 12 "Intesa") e la superficie fondiaria (def. n. "2" Intesa").
<b>29</b> (3)	Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	



<b>30</b> (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).	
<b>31</b>	Lastrico solare			Copertura piana, praticabile di un edificio delimitato da parapetti verticali da essa emergenti; L'altezza dei parapetti è misurata a partire dalla quota più bassa di calpestio del lastrico.
<b>32</b>	Livello			La quota di un piano orizzontale rispetto ad un altro piano orizzontale di riferimento.
<b>33</b> (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.	
<b>34</b>	Lotto			Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Il lotto edificabile è uno spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale (ben può, cioè, il lotto edificabile essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari), individuandosi esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica. Solo con il rilascio del titolo abilitativo il lotto edificabile viene ad essere concretamente delimitato, con definizione delle potenzialità edificatorie del fondo, unitariamente considerato, e determinazione della cubatura ivi assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica



<b>35</b>	Nearly Zero Energy Building	N.Z.E.B.		Edificio il cui consumo energetico è quasi pari a zero. Gli N.Z.E.B. sono quindi edifici ad elevata prestazione con una necessità di energia per il riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, produzione di acqua calda sanitaria ed elettricità molto bassa.
<b>36</b>	Parete finestrata			Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come “vedute”, ovvero aperture che hanno la funzione - solo per la parte fronteggiante - di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti, nonché portici. Non sono considerate “parete finestrata” le aperture definibili come “luci”, ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale.
<b>37</b>	Piano campagna			È il piano di riferimento per tutte le quote altimetriche di progetto (quota zero di riferimento). Il piano di campagna è individuato quale media ponderale delle quote dell'area fondiaria, nello stato di fatto antecedente all'intervento. Il naturale piano di campagna non può essere modificato mediante il riporto di terreno, salvo nel caso di eliminazione di innaturali avvallamenti esistenti
<b>38 (38)</b>	Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
<b>39</b>	Pergolato/Pompeiana			Struttura, per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse (si rinvia a quanto disposto dall'art. 96 del presente regolamento).



<b>40</b> (34)	Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	
<b>41</b> (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.	
<b>42</b> (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.	
<b>43</b> (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.	
<b>44</b> (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.	
<b>45</b> (25)	Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)	
<b>46</b>	Opere di arredo aree pertinenziali			<ul style="list-style-type: none"><li>- Barbecue;</li><li>- Fioriere;</li><li>- Casette ludiche per bambini;</li><li>- Panchine;</li><li>- Arredi di illuminazione;</li><li>- Manufatti per il ricovero di animali d'affezione;</li><li>- Case sugli alberi;</li><li>- Piscine pertinenziali.</li></ul>



<b>47</b>	Quota zero di riferimento			<p>È la quota di progetto riferita al “piano di campagna”.</p> <p>Quando il marciapiede o la strada pubblica o di interesse pubblico si trovano ad una quota inferiore a quella del piano di campagna, la quota 0.00 potrà essere determinata direttamente dal comune.</p> <p>La determinazione della quota 0.00 dovrà essere individuata in sede di progetto P.U.A. ovvero in sede di rilascio del titolo abilitativo.</p>
<b>48 (18)</b>	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.	
<b>49 (7)</b>	Sedime		Impronta a terra dell’edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull’area di pertinenza.	
<b>50</b>	Serra bioclimatica o solare			<p>Sistema per chiudere uno spazio esterno garantendosi importanti vantaggi in termini di risparmio energetico. In sostanza, trattasi di uno spazio vetrato ridossato all’edificio principale, capace di influenzare il riscaldamento ed il raffreddamento dell’edificio. La struttura dovrà essere esposta verso sud, con un margine di tolleranza tra sud-est e sud-ovest. I vetri ed i serramenti utilizzati dovranno creare un sistema che capti energia solare durante l’inverno e favorisca l’ombreggiamento in estate</p>
<b>51 (24)</b>	Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	



<b>52</b> (23)	Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
<b>53</b>	Superfetazioni			Costruzione in genere di epoca recente, a carattere precario o consolidato, aggiunta od indipendente rispetto all'edificio principale, che non risulta integrata compiutamente con il contesto, edificato e non, e che ne costituisca fattore di degrado, tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante.
<b>54</b>	Superficie in esercizio commerciale			Sono le superfici definite esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto" e relativa D.G.R. n.1047 del 18/06/2013 e smi.
<b>55</b> (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: <ol style="list-style-type: none"><li>1. i portici e le gallerie pedonali;</li><li>2. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li><li>3. le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li><li>4. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li><li>5. 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</li></ol>	



			<p>che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</p> <p>6. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</p> <p>7. spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</p> <p>8. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p>	
Specificazione				<p>Per i sottotetti si fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. 51/2019.</p> <p>I portici citati al primo punto sono considerati ad uso privato.</p> <p>Tra gli accessori citati al quarto punto, sono da considerare anche i granai, le stalle ed i depositi attrezzi agricoli.</p> <p>Relativamente al punto 3), oltre che dalla superficie utile gli elementi citati sono da intendersi esclusi anche dalla superficie coperta.</p>
<b>56</b> (17)	Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie.	
<b>57</b> (16)	Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).	



<b>58</b> (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.	
<b>59</b> (2)	Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
<b>60</b> (13)	Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	
<b>61</b> (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.	
<b>62</b>	Superficie semipermeabile			Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.
<b>63</b> (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.	



<b>64</b> (12)	Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
<b>65</b> (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.	
<b>66</b>	Strutture ombreggianti			Manufatti realizzati con struttura metallica e/o legno con funzione di riparo da eventi meteorologici particolari con copertura in teli antigrandine e/o retrattili o canniccio.
<b>67</b>	Tenda			Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici – privo di sostegni al suolo e/o al pavimento - e destinato a copertura di terrazze e/o aperture di finestre anche al piano primo e superiori. È un elemento che serve a migliorare la fruibilità di uno spazio già esistente, come ad esempio un balcone o una parte di giardino. La sua installazione rientra tra gli interventi di edilizia libera, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004.
<b>68</b>	Tenda a pergola o pergotenda			Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati. Le cosiddette pergole con struttura a “brise soleil” (e/o frangisole), realizzate in legno o in acciaio, hanno la funzione di filtrare la luce del sole e di ridurre la radiazione su terrazze, balconi o verande, consentendo di godere di un ambiente fresco e ombreggiato.
<b>69</b>	Tensostrutture			Elementi prefabbricati generalmente in metallo realizzati allo scopo di ottenere una struttura impermeabile.



<b>70</b> (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.	
<b>71</b> (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.	
<b>72</b>	Tunnel estensibili			Manufatti costituiti da struttura metallica estendibile e tamponamenti in telo plastico.
<b>73</b> (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.	
<b>74</b> (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.).	
Specificazione				Si intendono le opere edilizie a servizio e strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso alle componenti degli impianti tecnici funzionali all'uso della costruzione principale, senza assumere il carattere di vani chiusi abitabili. Rientrano tra i volumi tecnici i vespai, le canalizzazioni, gli extra corsa degli ascensori e le canne fumarie e di ventilazione, i serbatoi idrici, le centrali termiche, i locali contatori. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire



			<p>pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico.</p> <p>In accordo con la "definizione uniforme" n°31 - costituisce "volume tecnico" - anche la sopraelevazione fino a 50 cm. dal Piano Campagna (ovvero dalla Quota zero di riferimento) del piano terra (nel caso in cui non sussistano sottostanti piani interrati).</p> <p>La sopraelevazione dovrà essere costituita da opere di isolamento (massetti in cls, guaine, sopraelevazioni aerate, passaggio di canalizzazioni sottostanti ecc.).</p> <p>Sopraelevazioni eccedenti i cm. 50 dal piano campagna devono considerarsi comprese nel volume (n°19 definizioni uniformi) calcolato come: sup. totale piano terra X (per) altezza della sopraelevazione eccedente i cm. 50.</p> <p>Non costituiscono volume le sopraelevazioni dal piano campagna imposte dal comune per comprovati motivi di tutela paesaggistica/ambientale (fragilità del Territorio – compatibilità geologico/idraulica di cui al capo 5 delle N.T.O. del P.I.).</p>
<b>75</b> (19)	Volumetria totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.



# **ALLEGATO 2**

**– Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)**

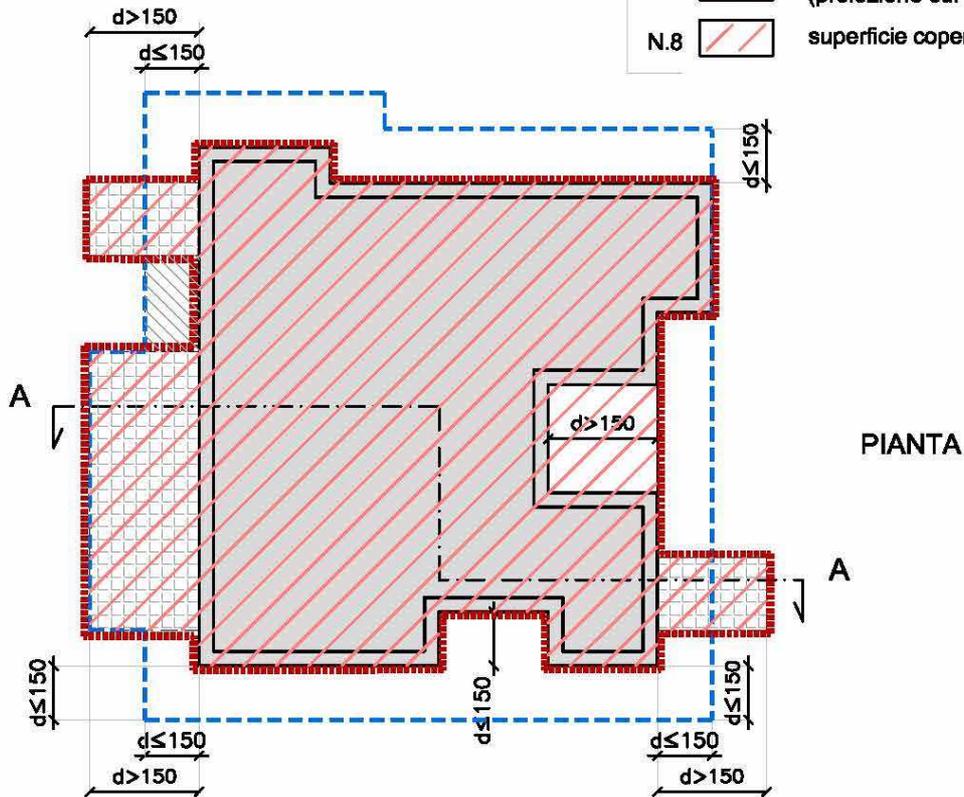
<b>VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	<b>SC</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
11 - Indice di copertura	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
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.
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.
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.

Def. N.8: Superficie coperta.

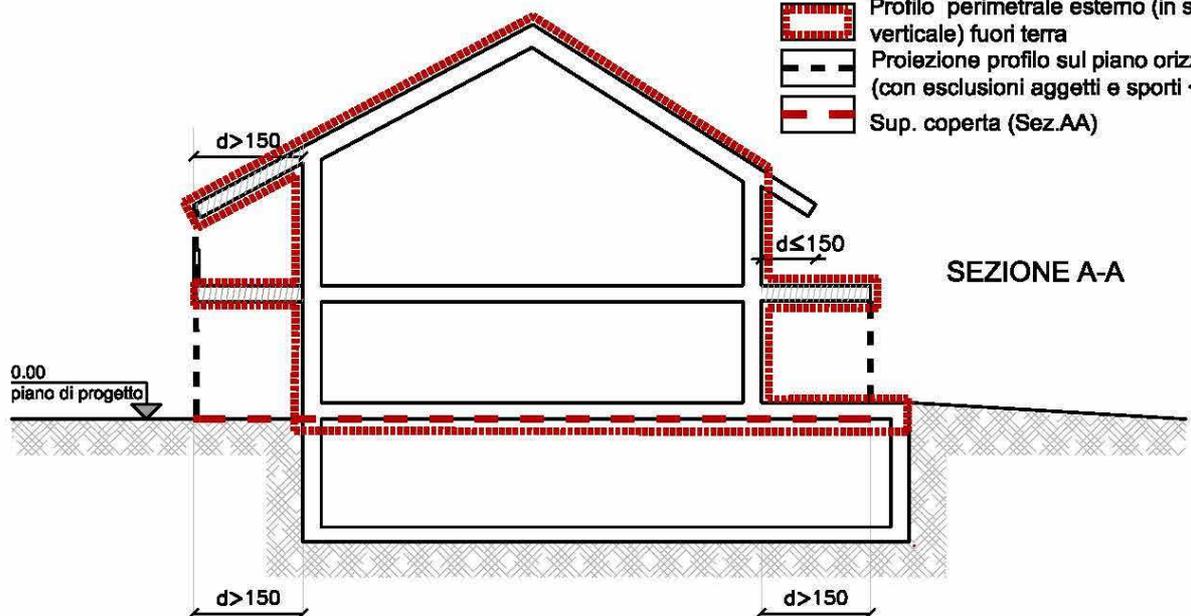
Si intende per “costruzione fuori terra” la costruzione emergente dal piano orizzontale (quota 0.00) di progetto.

Schemi esplicativi  
**SUPERFICIE COPERTA (SC - N.8 Definizioni Uniformi)**

LEGENDA	
N.7	sedime edificio: (impronta a terra dell'edificio)
	aggetti $d > 150$ cm
	aggetti $d < 150$ cm
	tetto - copertura
	profilo esterno perimetrale (proiezione sul piano orizzontale)
N.8	superficie coperta



LEGENDA	
	Aggetti e sporti $> 150$ cm
	Profilo perimetrale esterno (in senso verticale) fuori terra
	Proiezione profilo sul piano orizzontale (con esclusioni aggetti e sporti $< 1,50$ mt.)
	Sup. coperta (Sez.AA)



N.B.: La "sup. coperta" (N.8) non costituisce riferimento ai fini del calcolo delle distanze. Nè si riscontrano altri riferimenti alle "definizioni uniformi" - Le distanze (N.30) sono calcolate in riferimento alla "sagoma" (N.18).  
 La "Sup. coperta" costituirà quindi solo il riferimento per il calcolo dell'"indice di copertura" (N.11) (definito nelle NTO - P.I.).  
 Definizione di "profilo" (Devoto - Oli): "La linea che delimita un oggetto".  
 Ai fini del calcolo della "superficie coperta" (N.8) si è interpretata la relativa definizione:  
 - Loggia (N.37) con profondità superiore a mt. 1,50 (rispetto al fronte esterno) è compresa nel profilo esterno e quindi costituisce "superficie coperta".  
 - Loggia (N.37) con profondità inferiore a mt. 1,50 (rispetto al fronte esterno) non è compresa nel profilo esterno e quindi costituisce "superficie coperta".

– Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni).

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
8 - Superficie coperta	<b>SC</b>	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.
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.

Nota: Valgono le considerazioni riferite alla definizione di “Superficie coperta” (N.8) e quindi:

Le logge con profondità superiore a mt.1,50 sono comprese nel contorno e quindi costituiscono “sagoma” (N.18).

Le logge con profondità inferiore a mt.1,50 non sono comprese nel contorno e quindi non costituiscono “sagoma”.

## Regolamento Edilizio

## Quadro delle Definizioni Uniformi

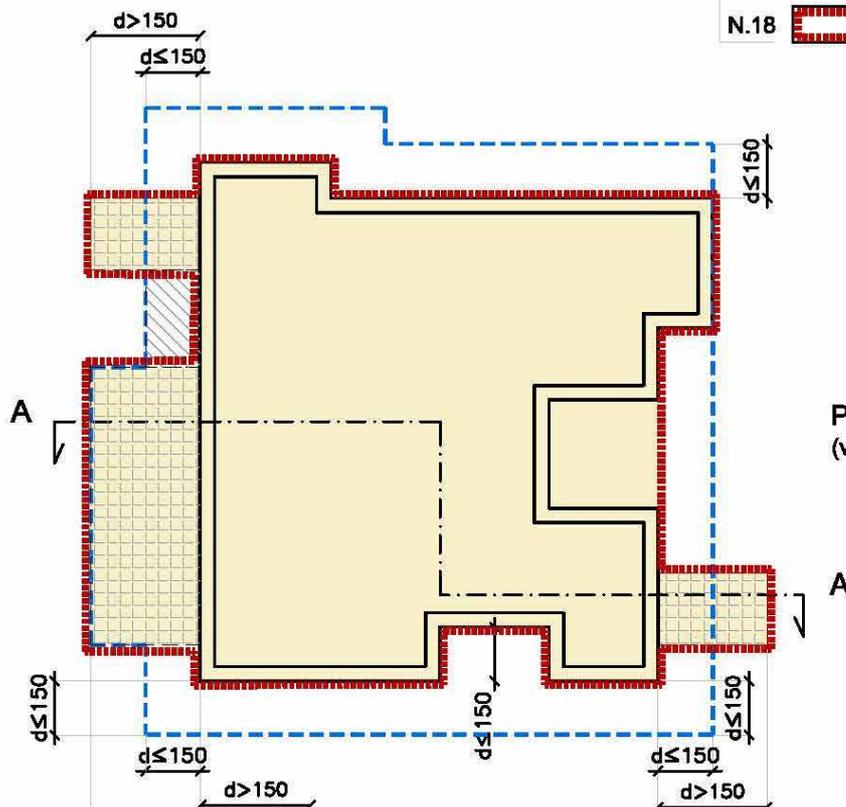
(All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

## Schemi esplicativi

**SAGOMA (N.18 Definizioni Uniformi)**

## LEGENDA

Definizioni uniformi	
N.18	sagoma edificio (in senso orizzontale)
	aggetti $d > 150$ cm
	aggetti $d \leq 150$ cm
	tetto - copertura
N.18	contorno: profilo perimetrale esterno (proiezione sul piano orizzontale = sagoma (N.18)).

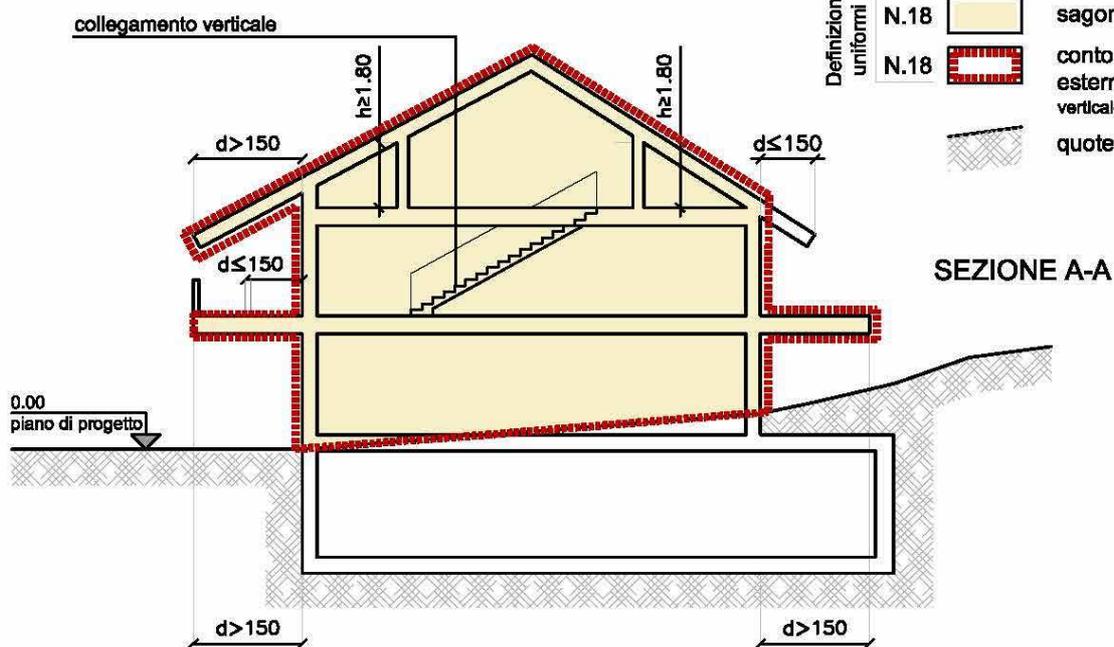


## PIANTA

(vedi anche Schema n°.6)

## LEGENDA

Definizioni uniformi	
N.18	sagoma edificio (in senso verticale)
N.18	contorno = profilo perimetrale esterno (proiezione sul piano verticale = sagoma).
	quote terreno di progetto



## SEZIONE A-A

## N.B.: Definizioni

Contorno (N.8): linea o complesso di linee che delimitano una figura o un'immagine (Devoto-Oli).

Strutture perimetrali, si ritengono tali: le murature, i pilastri/colonne (anche solo adossate al paramento), le travi, i cordoli sporgenti dalla muratura purchè - gli stessi - rivestano una funzione strutturale. (Esse quindi costituiscono "sagoma" (N.18)).

Lesene, marcapiani, paraste, canne fumarie ecc. prive di funzioni strutturali non costituiscono "sagoma" (N.18).

Le N.T.O. di P.I. dovranno definire e limitare la sporgenza massima di questi elementi non strutturali, emergenti dalla "sagoma" (N.18).

– Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni).

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
8 - Superficie coperta	<b>SC</b>	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.
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.
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.

N.B: “Profilo perimetrale esterno”.

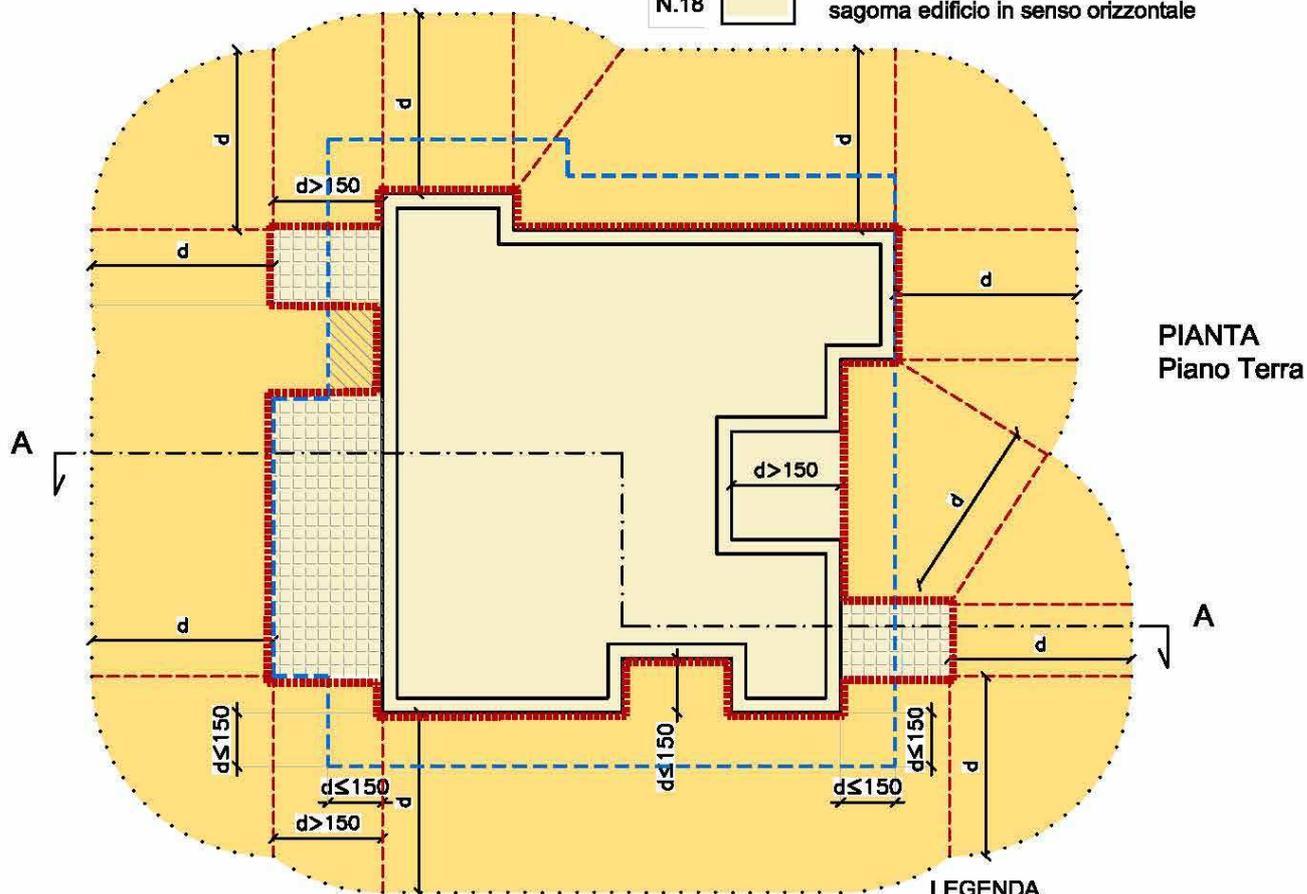
La dizione “profilo perimetrale esterno” assume due contenuti diversi, il primo riferito alla definizione di “Sagoma” (Def. N.18), il secondo riferito alla definizione di “Superficie totale” (Def. N.12).

- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di “Sagoma” (Def. N.18) deve riferirsi alla costruzione “fuori terra”.
- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di “Superficie totale” (Def. N.12) deve riferirsi oltre alla costruzione “fuori terra” anche alla costruzione “entro terra” (seminterrati e interrati).

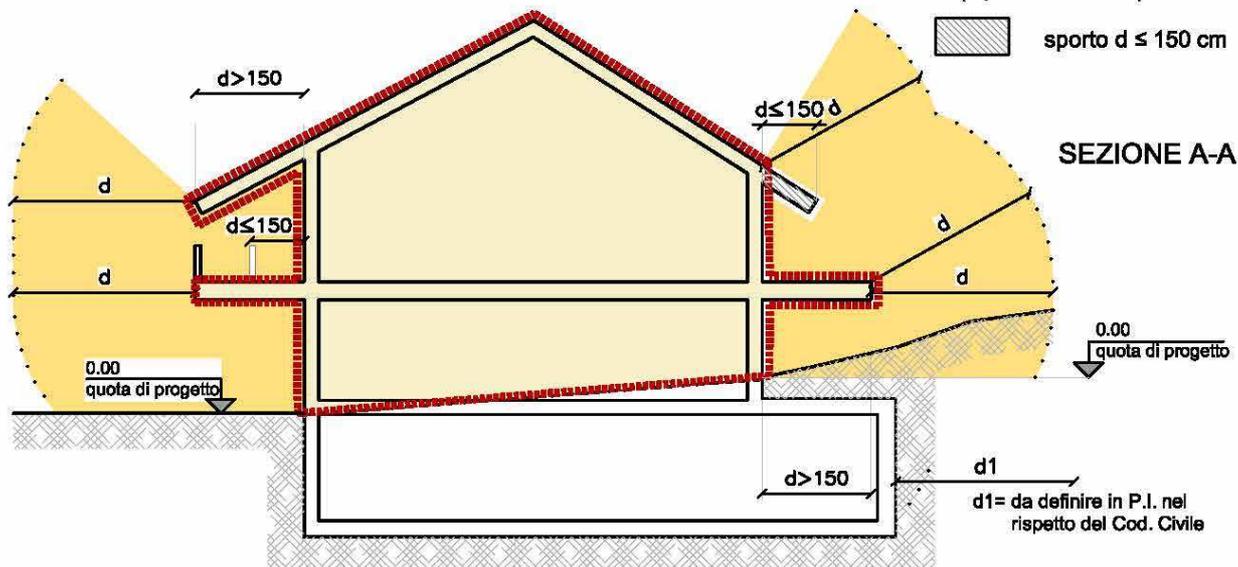
Regolamento Edilizio  
 Quadro delle Definizioni Uniformi  
 (All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
 D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi  
**DISTANZE (N.30 Definizioni Uniformi)**

LEGENDA	
	profilo perimetrale esterno in senso orizzontale = contorno
	aggetti $d > 150$ cm
	aggetti $d \leq 150$ cm
	tetto - copertura
N.30	linee di involucro delle distanze (in proiezione orizzontale)
N.18	sagoma edificio in senso orizzontale



LEGENDA	
N.18	sagoma edificio (in senso verticale)
N.8	profilo perimetrale esterno sul piano verticale.
N.30	linee di involucro delle distanze (in proiezione verticale)



N.B.: Le distanze (N.30) debbono essere calcolate "in modo che ogni punto della "sagoma" (N.18) dell'edificio rispetti le distanze prescritte".  
 Le linee di involucro (in proiezione verticale): vanno riferite alla quota 0.00 definita in sede di progetto.

– **Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni).**

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
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.
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.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri con almeno due lati aperti e un lato chiuso. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

Pareti finestrate (al fine dell'applicazione dell'art.9/2 del D.M. 1444/1968)

Sono le pareti munite di veduta (così come definita all'art.900 C.C.).

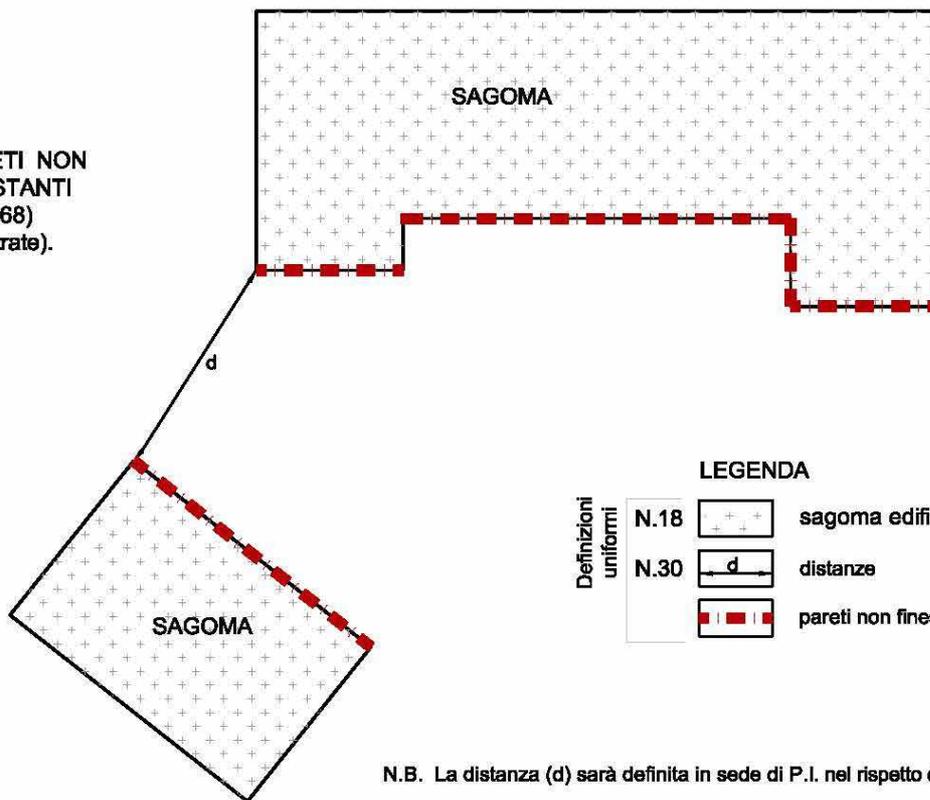
Non sono pareti finestrate le pareti munite solo di "luci" (art.900 C.C.):

- Pareti finestrate non antistanti, non si applica il DM 1444/1968 art.9/2. Le distanze (tra fabbricati, dai confini ecc.) sono definite dal P.I. nel rispetto delle norme di C.C. (art.873 C.C. e seguenti).

Regolamento Edilizio  
 Quadro delle Definizioni Uniformi  
 (All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
 D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi  
**DISTANZE (N.30 Definizioni Uniformi)**  
 (DM 1444/1968 art.9/2)

EDIFICI CON PARETI NON  
 FINESTRATE ANTISTANTI  
 (art.9/2 DM 1444/1968)  
 (entrambe non finestrate).

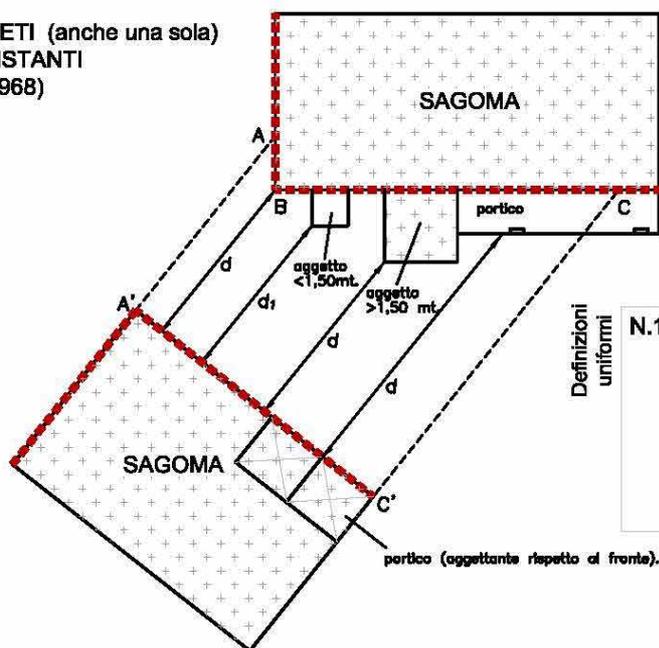


**LEGENDA**

Definizioni uniformi	N.18		sagoma edifici (in senso orizzontale)
	N.30		distanze
			pareti non finestrate

N.B. La distanza (d) sarà definita in sede di P.I. nel rispetto del C.C. art.873.

EDIFICI CON PARETI (anche una sola)  
 FINESTRATE ANTISTANTI  
 (art.9/2 DM 1444/1968)



ABC / A'C' = pareti finestrate antistanti

**LEGENDA**

Definizioni uniformi	N.18		sagoma edifici (in senso orizzontale)
			pareti finestrate
		$d$	$d$ = distanza minima $\geq 10$ mt. (art.9 D.M. 1444/68 art.9)
	$d_1$	$d_1$ = no distanza (art.9 D.M. 1444/68 art.9)	
			proiezione delle pareti finestrate sulla parete antistante

N.B. La traslazione di "luci e vedute" a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia (art.3/d DPR 380/2001) sarà regolamentata dalle N.T.O. nel rispetto delle distanze preesistenti.  
 Pareti finestrate: sono le pareti dotate di "vedute" e/o di portici (N.39).

**- Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)**

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
8 - Superficie coperta	<b>SC</b>	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.
12 - Superficie totale	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
15 - Superficie accessoria	<b>SA</b>	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.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
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.

Disposizioni relative allo Schema esplicativo n.4:

Il calcolo del Volume totale (N°19 definizioni uniformi) è definito come sommatoria dei prodotti delle "superfici totali" (N.12) di tutti i piani (fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno del fabbricato) moltiplicate per l'"altezza lorda" (N.26).

Considerazioni:

- 1) La definizione di "sup. totale" (N.12) non richiama altre definizioni quali "superficie coperta" (N.8) ovvero "sagoma" (N.18) (anche se la dizione "profilo perimetrale esterno" richiama la definizione N.8).
- 2) Da quanto sopra si deduce che la definizione "sup. totale" è stata volutamente diversificata rispetto alle sopraccitate definizioni (NN.8/18) (dalle quali, in particolare, si discosta per la mancanza di riferimenti agli "sporti e aggetti").
- 3) La "sup. totale" (N.12) si identificherà pertanto, "nelle superfici di tutti i piani fuori terra seminterrati e interrati" sarà pertanto la superficie dei piani comprese le murature interne ed esterne, le logge con profondità superiore a 1,50 mt., le tettoie (N.41), i portici (N.34) le verande (N.42), con esclusione degli sporti (superiori e inferiori a mt. 1,50).
- 4) Gli sporti e gli aggetti potranno – invece – costituire "sagoma" (N.18) e quindi determinare la "distanza" (N.30).

N.B. Le N.T.O. di P.I. dovranno definire le dimensioni massime degli sporti ed aggetti.

In ogni caso le dimensioni devono intendersi non comprensive delle lattonerie.

Le lattonerie non potranno sporgere più di 20 cm..

Sporgenze maggiori a 20 cm. verranno a costituire "sporto" e/o "aggetto".

N.B: "Profilo perimetrale esterno".

La dizione "profilo perimetrale esterno" assume due contenuti diversi, il primo riferito alla definizione di "Sagoma" (Def. N.18), il secondo riferito alla definizione di "Superficie totale" (Def. N.12).

- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di "Sagoma" (Def. N.18) deve riferirsi alla costruzione "fuori terra".
- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di "Superficie totale" (Def. N.12) deve riferirsi oltre alla costruzione "fuori terra" anche alla costruzione "entro terra" (seminterrati e interrati).

**N.B.: calcolo del volume:**

- il "sottotetto non praticabile" non è conteggiato ai fini del calcolo del volume;
- nel caso di altezza utile e/o media pari a m 2,70, il volume è calcolato fino a tale limite;
- nel caso di altezza inferiore a m 2,70 si considera l'altezza media.

**Regolamento Edilizio**

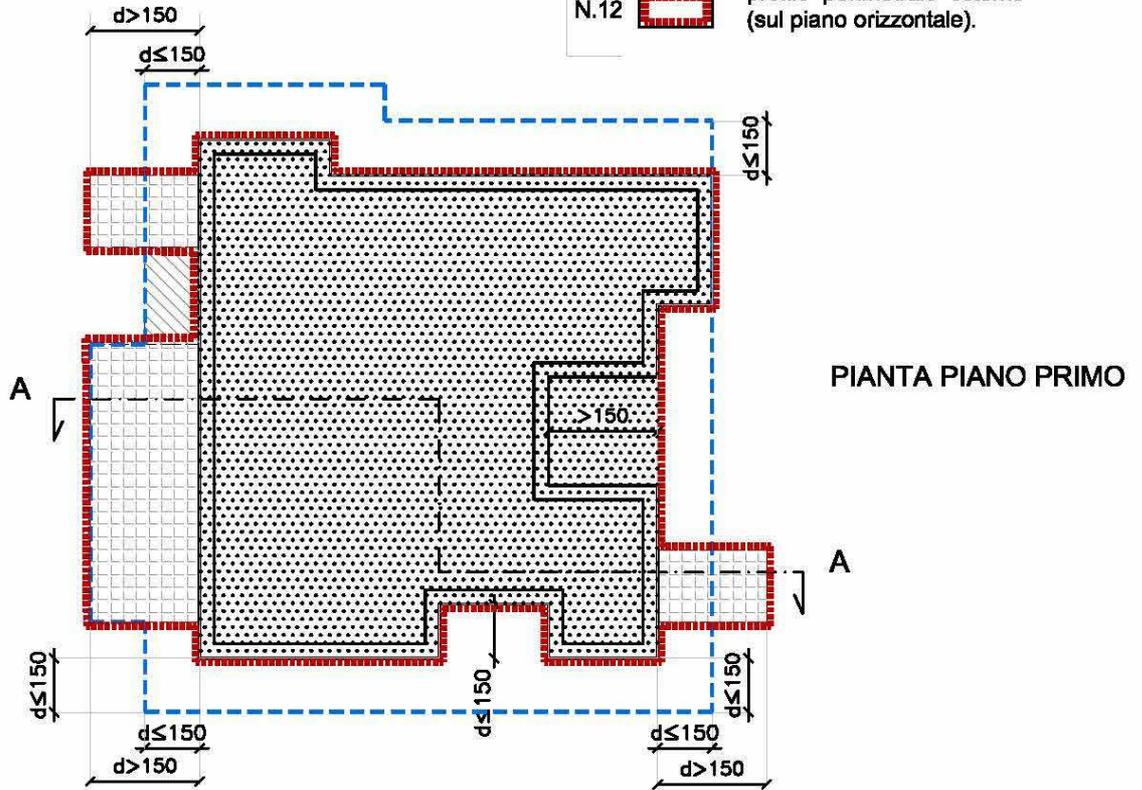
**Quadro delle definizioni uniformi**

(All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi:

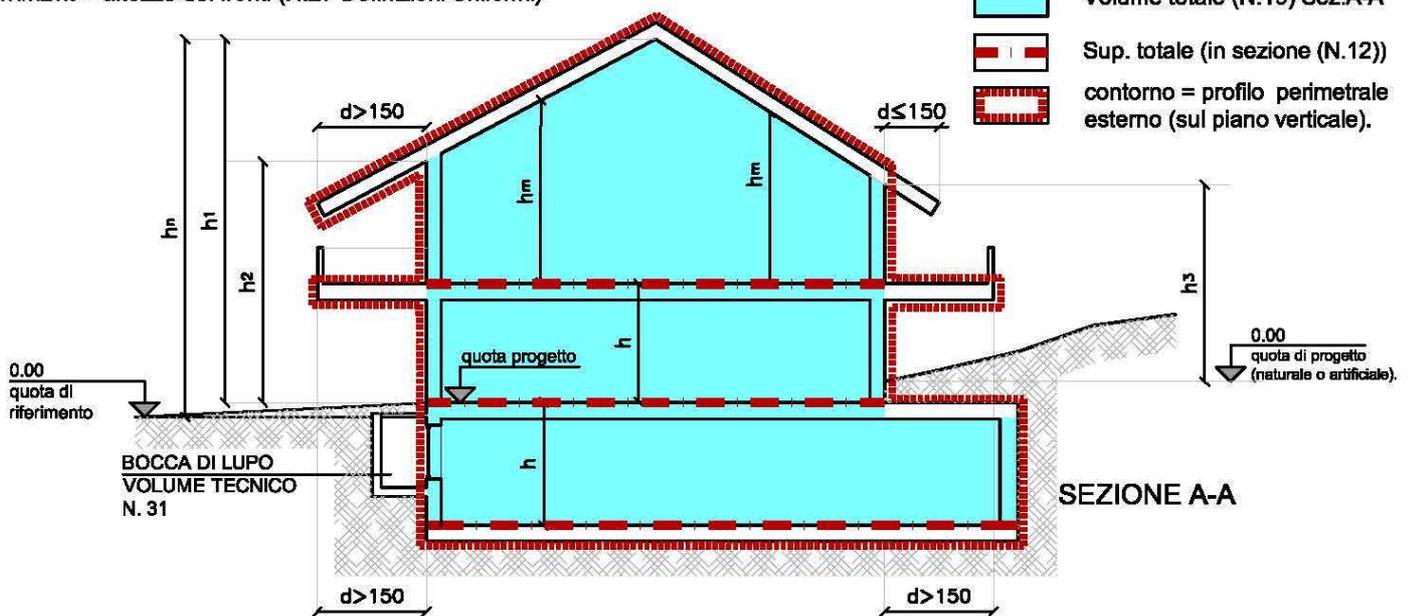
**CALCOLO VOLUME TOTALE (con interrato)  
(N.19 "Definizioni Uniformi")**

LEGENDA	
N.12	superficie totale (determinata al fine del calcolo del Volume totale - N.19)
Definizioni uniformi	<ul style="list-style-type: none"> <li>aggetti <math>d &gt; 150</math> cm</li> <li>aggetti <math>d \leq 150</math> cm</li> <li>tetto copertura</li> </ul>
N.12	profilo perimetrale esterno (sul piano orizzontale).



$h-h_m$  = altezza lorda (N.26 Definizioni Uniformi)  
 $h_m$  = altezza media sottotetto  
 $h_1/h_2/h_3$  = altezze dei fronti (N.27 Definizioni Uniformi)

LEGENDA	
	Volume totale (N.19) Sez.A-A
	Sup. totale (in sezione (N.12))
	contorno = profilo perimetrale esterno (sul piano verticale).



N.B.: Il profilo perimetrale esterno dell'edificio comprende tutti gli sporti (non sono esclusi gli sporti <1,50 m. come nella definizione uniforme N.8 (sup. coperta)).  
 - La "sup. totale" (N.12) è quindi la sup. compresa all'interno del profilo perimetrale esterno e quindi la "sup. lorda" (N.13) + la "sup. accessoria" (N.15).  
 - Altezza dell'edificio (N.28) è l'altezza massima tra quella dei vari fronti ( $h_1$  - N.27).  
 - Le N.T.O. potranno definire le altezze urbanistiche seppure nel rispetto delle "definizioni uniformi" di cui sopra (e quindi in particolare:  $h_n$ ).  
 $h_m$  = media ponderale delle altezze in presenza di soffitti inclinati.

– Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
12 - Superficie totale	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
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.
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.).

## Regolamento Edilizio

## Quadro delle definizioni uniformi

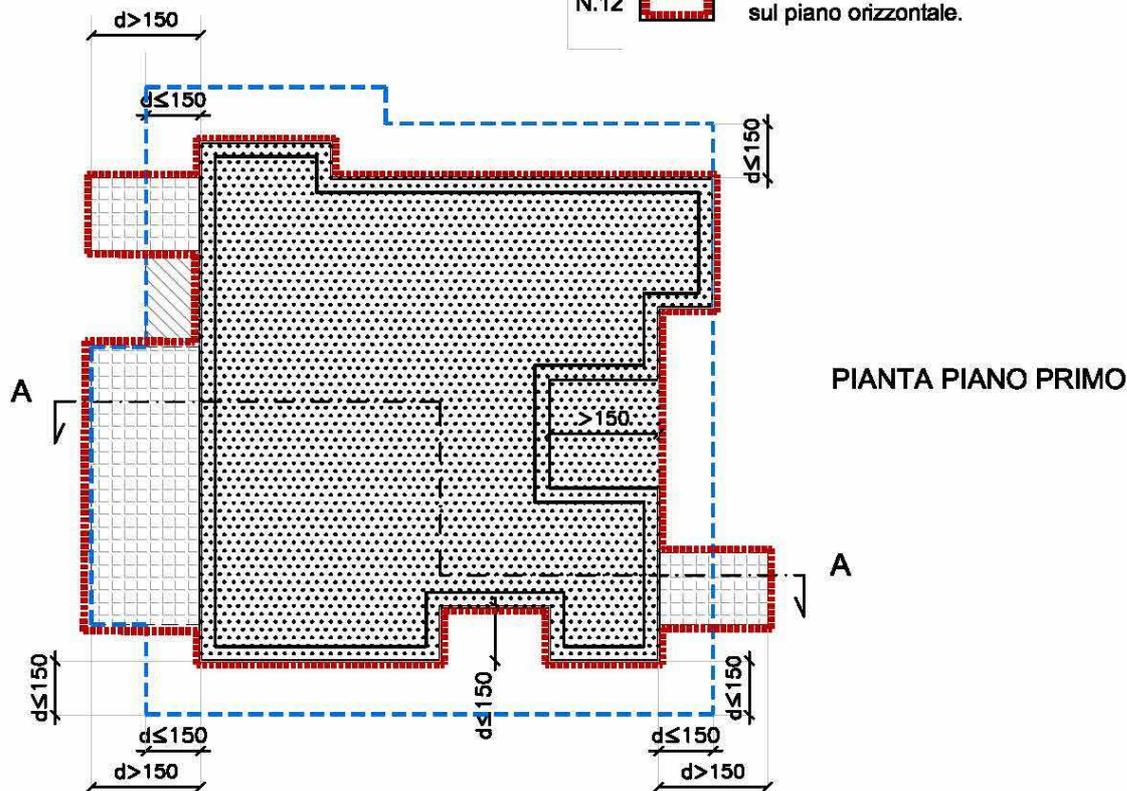
(All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi:

**CALCOLO VOLUME TOTALE (senza interrato)  
con SOPRAELEVAZIONE rispetto al piano campagna  
(N.19 "Definizioni Uniformi")**

## LEGENDA

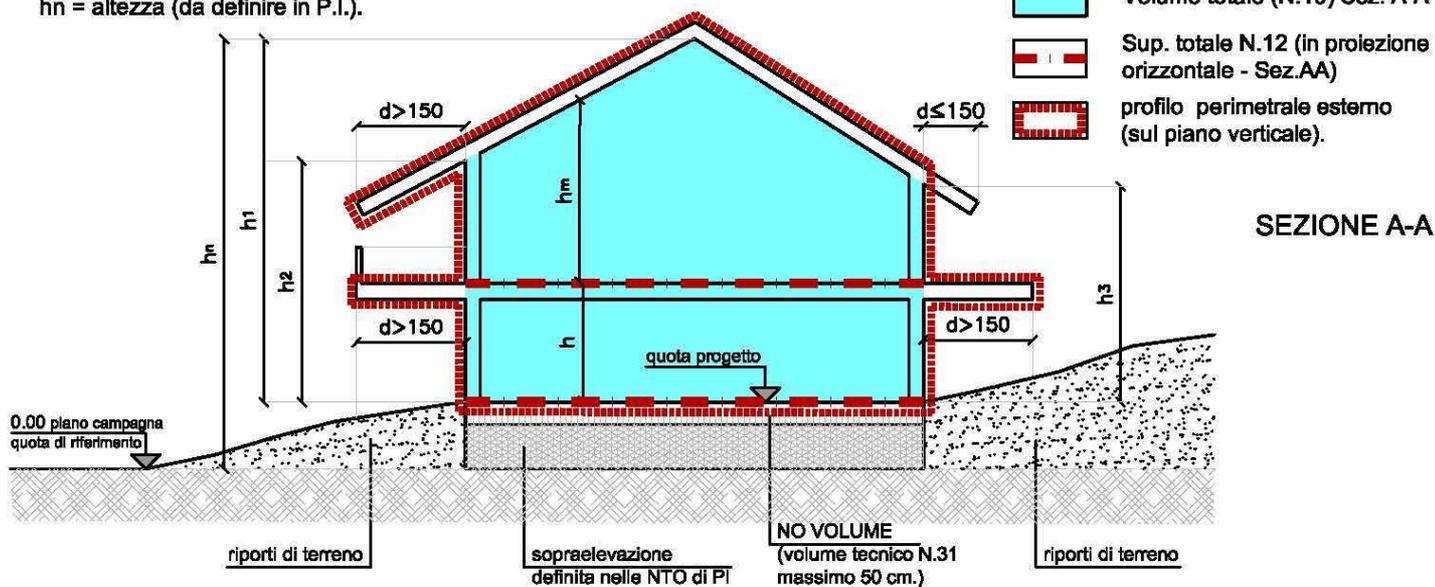
N.12		superficie totale (determinata al fine del calcolo del Volume totale - N.19)
		aggetti $d > 150$ cm
		aggetti $d \leq 150$ cm
		tetto copertura
N.12		profilo perimetrale esterno sul piano orizzontale.



$h-h_m$  = altezza lorda (N.26 Definizioni Uniformi)  
 $h_1/h_2/h_3$  = altezza del fronte (N.27 Definizioni Uniformi)  
 $h_n$  = altezza (da definire in P.I.).

## LEGENDA

	Volume totale (N.19) Sez. A-A
	Sup. totale N.12 (in proiezione orizzontale - Sez.AA)
	profilo perimetrale esterno (sul piano verticale).



N.B.: Il volume emergente dal piano di campagna (volume sopraelevazione) sarà definito in sede di N.T.O. di P.I..

Si prospettano due fattispecie:

a) Sopraelevazione imposta dal comune per motivazioni connesse alla tutela del territorio (fragilità-invarianti)  
NO VOLUME.

b) Sopraelevazione autorizzata dal comune ma non necessaria ai fini della tutela del territorio (fragilità-invarianti)  
SI VOLUME.

Costituisce "volume tecnico" (N.31) la sopraelevazione dal piano di campagna - fino a mt.0,50 - necessaria per il passaggio di condutture, isolamento dal Radon, isolamento dal terreno.

Volume tecnico: i volumi tecnici non costituiscono "volume totale" (N.19).

– Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)

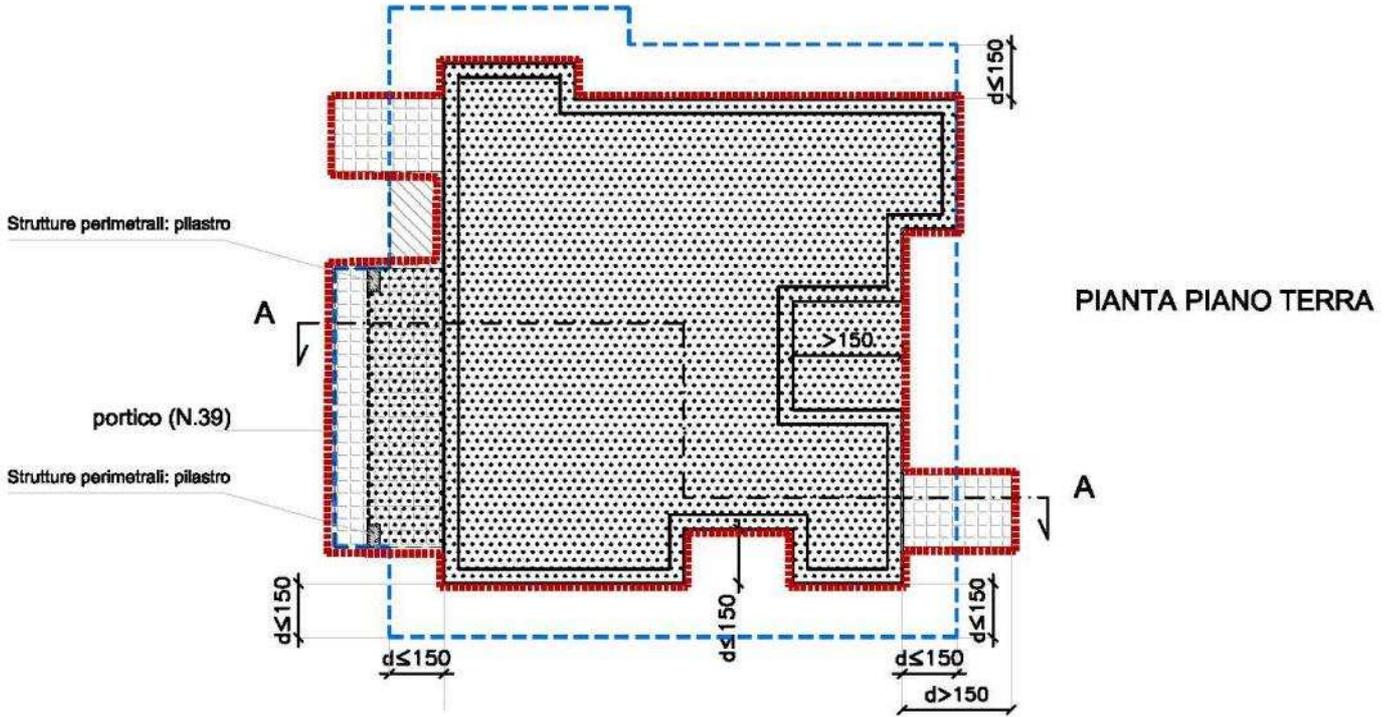
VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
12 - Superficie totale	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
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.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri con almeno due lati aperti e un lato chiuso. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

Regolamento Edilizio  
 Quadro delle definizioni uniformi  
 (All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
 D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi:  
**CALCOLO VOLUME TOTALE (senza interrato)**  
**con SOPRAELEVAZIONE rispetto al piano campagna**  
**(N.19 "Definizioni Uniformi")**  
**Presenza di portico (N.39).**

**LEGENDA**

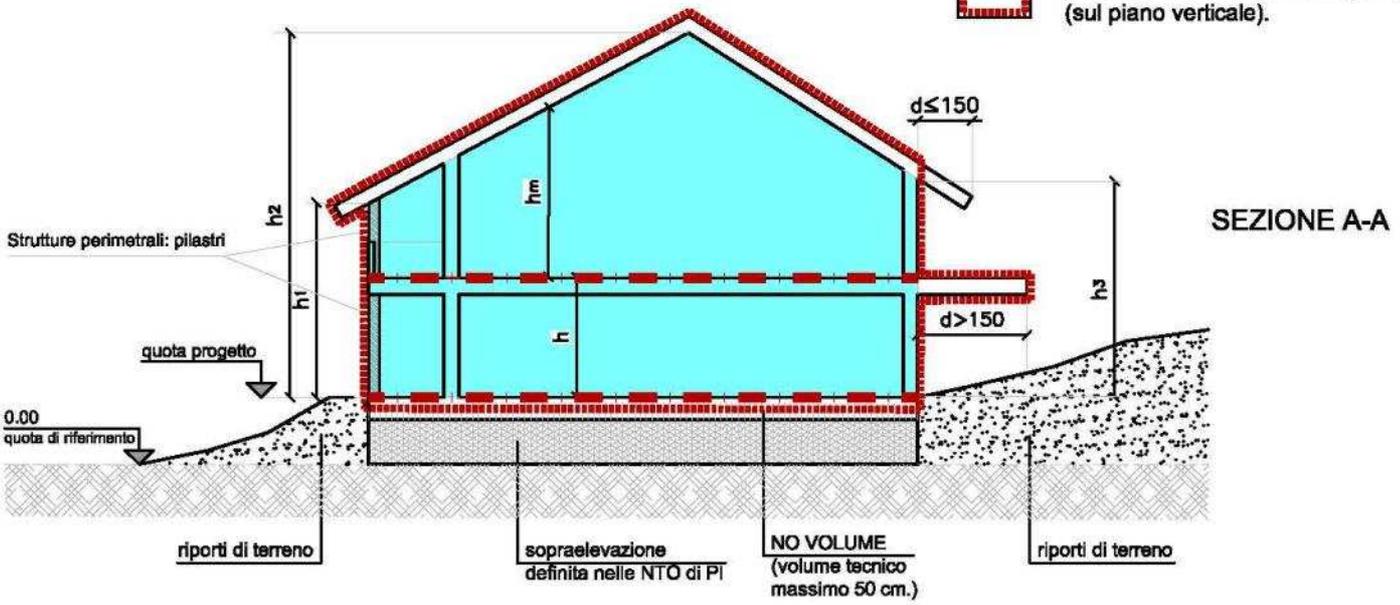
N.12		superficie totale (determinata al fine del calcolo del Volume totale - N.19)
Definizioni uniformi		aggetti d > 150 cm
		aggetti d ≤ 150 cm
		tetto copertura
N.12		profilo perimetrale esterno sul piano orizzontale.



$h-h_m$  = altezza lorda (N.26 Definizioni Uniformi)  
 $h_1/h_2/h_3$  = altezza del fronte (N.27 Definizioni Uniformi)

**LEGENDA**

	Volume totale (N.19) - Sez. A-A
	Sup. totale (N.12) (in proiezione orizzontale - Sez.AA)
	profilo perimetrale esterno (N.12) (sul piano verticale).



**- Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)**

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
8 - Superficie coperta	<b>SC</b>	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.
12 - Superficie totale	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
15 - Superficie accessoria	<b>SA</b>	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.</li> </ul> <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p>
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

N.B: "Profilo perimetrale esterno".

La dizione "profilo perimetrale esterno" assume due contenuti diversi, il primo riferito alla definizione di "Sagoma" (Def. N.18), il secondo riferito alla definizione di "Superficie totale" (Def. N.12).

- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di "Sagoma" (Def. N.18) deve riferirsi alla costruzione "fuori terra".
- Il profilo perimetrale esterno in riferimento alla definizione di "Superficie totale" (Def. N.12) deve riferirsi oltre alla costruzione "fuori terra" anche alla costruzione "entro terra" (seminterrati e interrati).

## Regolamento Edilizio

## Quadro delle definizioni uniformi

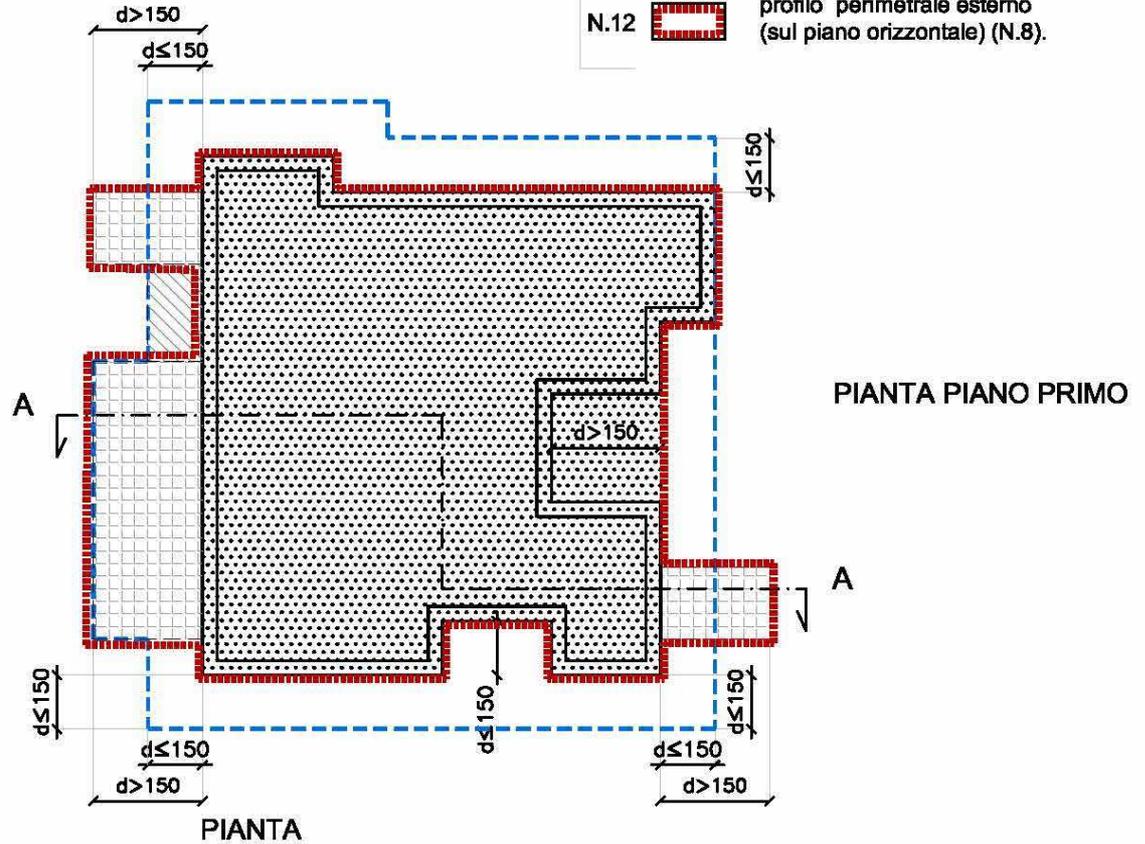
(All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi:

**CALCOLO VOLUME TOTALE (con interrato) (N.19  
"Definizioni Uniformi") con SOTTOTETTO  
(N.23 "Definizioni Uniformi")**

## LEGENDA

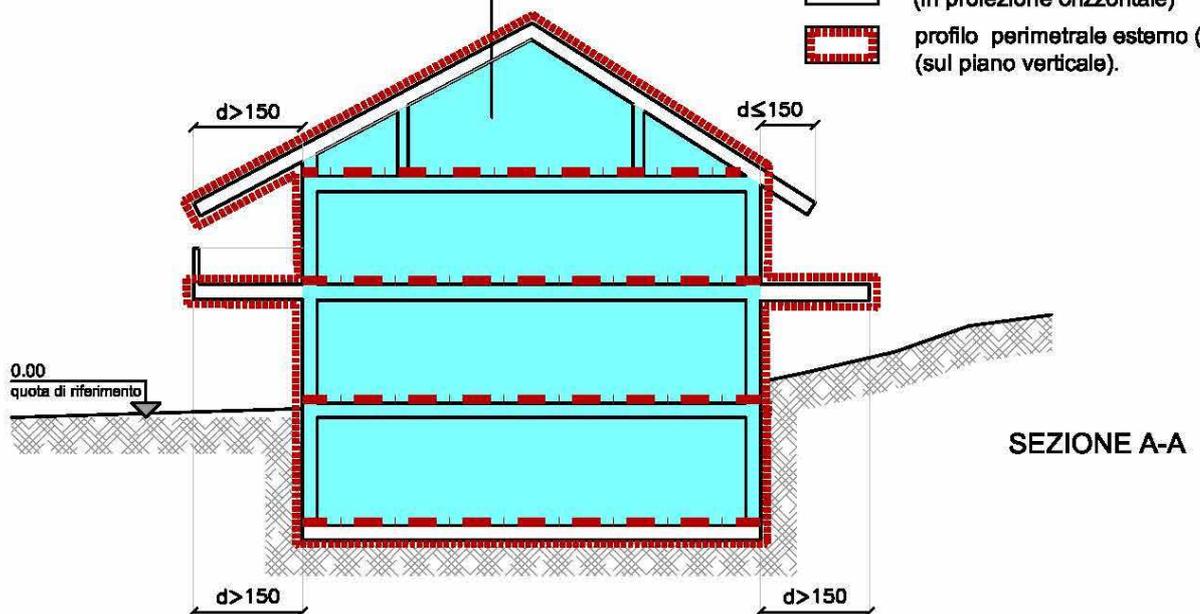
Definizioni uniformi	N.12		superficie totale (determinata al fine del calcolo del Volume totale - N.19)
			aggetti $d > 150$ cm
			aggetti $d \leq 150$ cm
			tetto copertura
	N.12		profilo perimetrale esterno (sul piano orizzontale) (N.8).



**SOTTOTETTO PRATICABILE N.23**  
costituente pertinenza esclusiva di una u.i.  
(no superficie accessoria (N.15))

## LEGENDA

	Volume totale (N.19) Sez. A-A
	Sup. totale (in sezione) (N.12) (in proiezione orizzontale)
	profilo perimetrale esterno (N.12) (sul piano verticale).



N.B.: Il Sottotetto (N.23) è ricompreso nella "superficie totale" (N.12) e quindi deve calcolarsi come "Volume totale" (N.19).

**- Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)**

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
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.).
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 con almeno due lati aperti e un lato chiuso. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.
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.

Disposizioni relative allo Schema esplicativo n.6:

Tettoia (N.41)

Si considerano "Superfici accessorie" (N.15) le tettoie con profondità superiore a mt. 1,50.

Esse quindi costituiscono:

- Superficie coperta (N.8);
- Superficie totale (N.12);
- Sagoma (N.18);
- Volume (N.19).

Le tettoie con profondità inferiore a mt. 1,50 sono escluse dal computo sia della "superficie accessoria" (N.15) che della "superficie utile" (N.14).

Esse quindi non costituiscono "sup. coperta" (N.8) – "sup. totale" (N.12) – "sagoma" (N.18) e quindi nemmeno "volume" (N.19).

Le N.T.O. di P.I. provvederanno a regolamentarne l'edificabilità e quindi definiranno:

- Le superfici massime ammissibili;
- Le distanze;
- Le altezze.

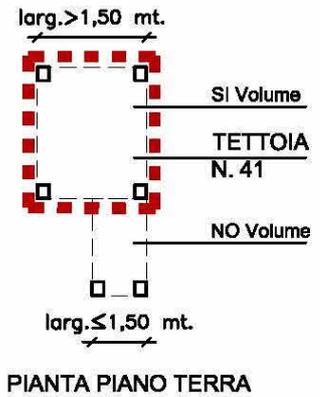
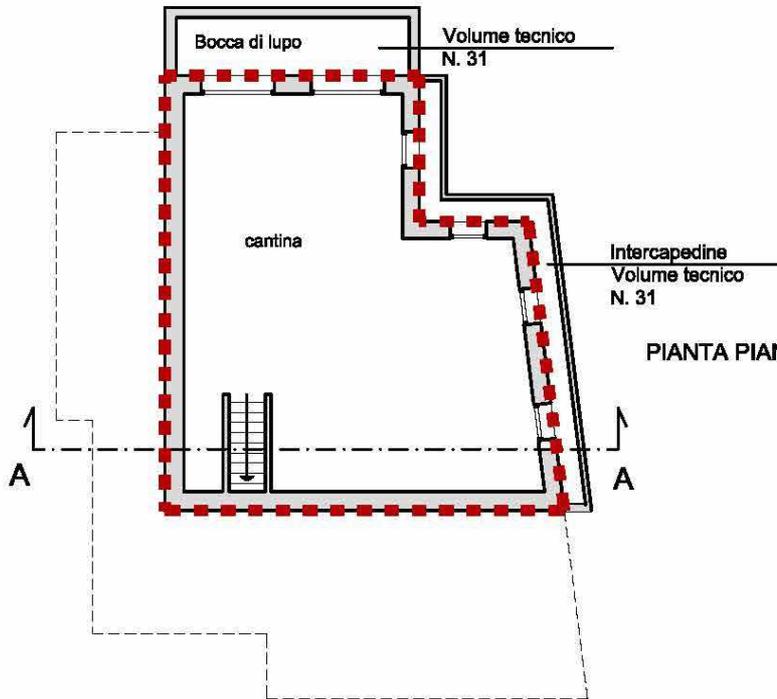
Le stesse N.T.O. dovranno rapportarsi con le possibilità ammesse dalla L.R. 11/2004: art.44/5 ter (*modesti manufatti in legno ..*) e art.44/5 quinquies (*box per cavalli ....*). Vedasi a tal proposito anche quanto previsto nella recente L.R. 29/2019.

**N.B. calcolo del volume:**

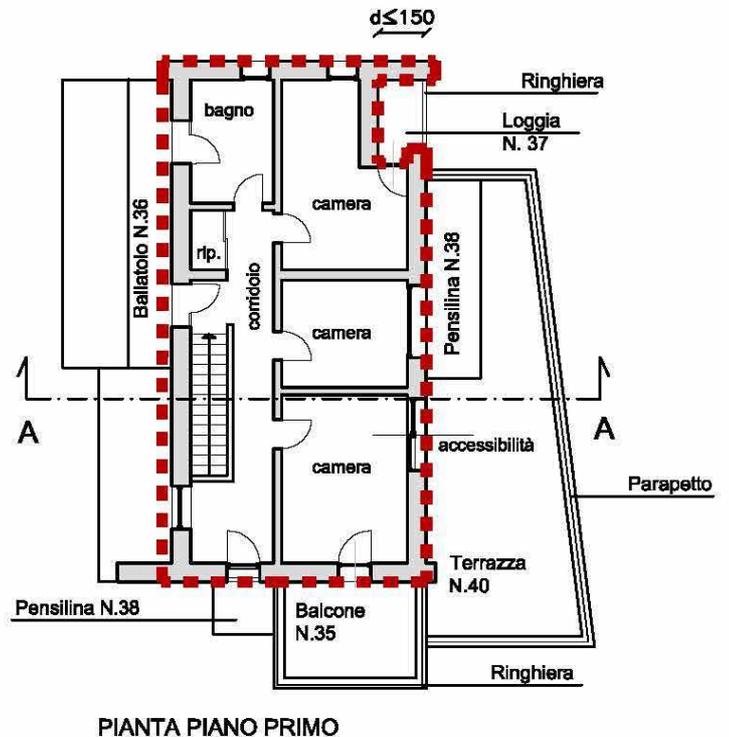
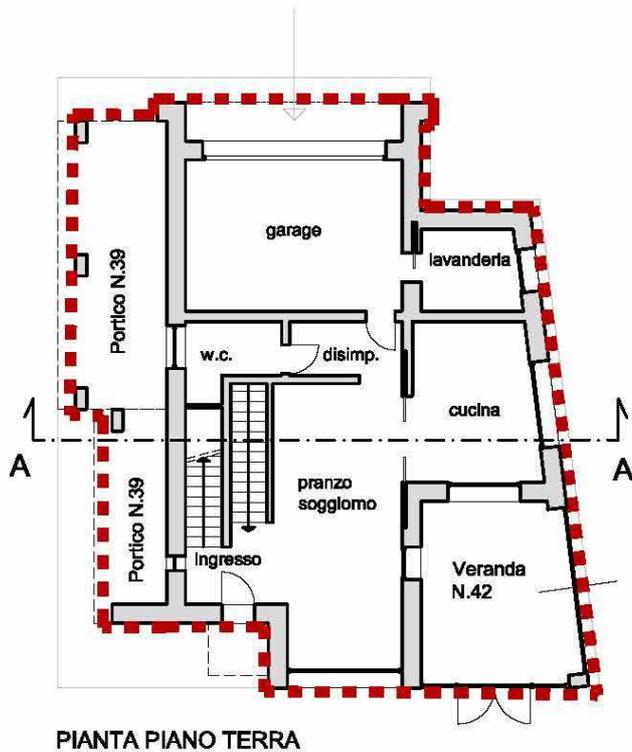
-- il "sottotetto non praticabile" non è conteggiato ai fini del calcolo del volume.

Schemi esplicativi  
**SUPERFICIE TOTALE (ST - N.12 Definizioni Uniformi)**

- 31 - Volume tecnico
- 35 - Balcone
- 36 - Ballatoio
- 37 - Loggia/Loggiato
- 38 - Pensilina
- 39 - Portico/Porticato
- 40 - Terrazza
- 41 - Tettoia
- 42 - Veranda



Def. unif. N.12  superficie totale



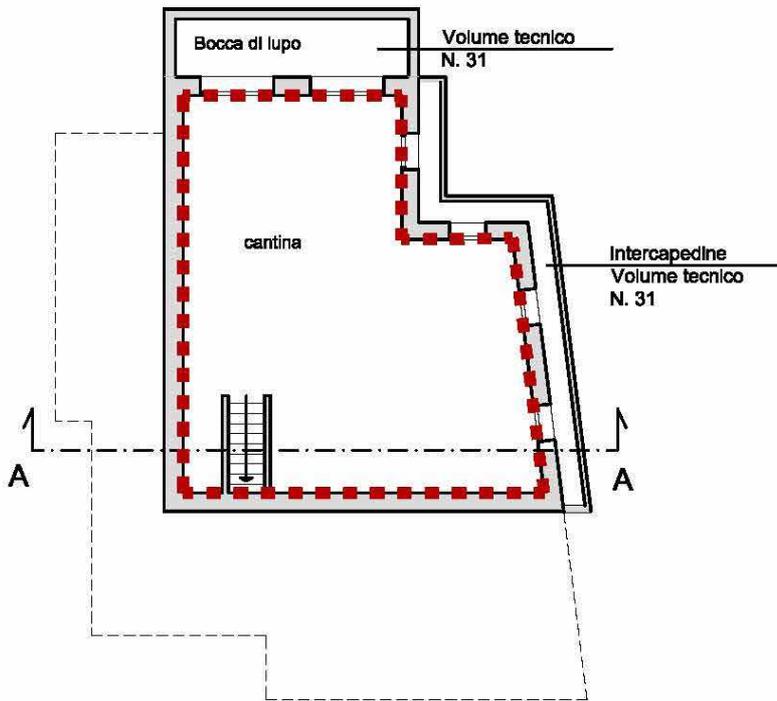
N.B. Bocche di lupo: la massima larghezza dovrà essere inferiore a mt.1,00.

- Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)

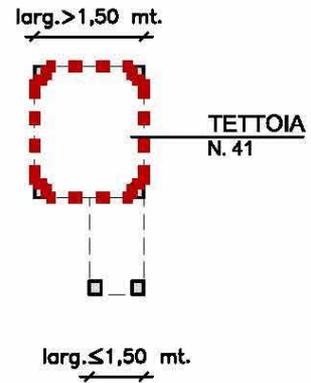
VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
15 - Superficie accessoria	<b>SA</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.</li> </ul> <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p>
31 - Volume tecnico		<p>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.).</p>
35 - Balcone		<p>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.</p>
36 - Ballatoio		<p>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.</p>
37 - Loggia/Loggiato		<p>Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p>
38 - Pensilina		<p>Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
39 - Portico/Porticato		<p>Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri con almeno due lati aperti e un lato chiuso. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.</p>
40 - Terrazza		<p>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.</p>
41 - Tettoia		<p>Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.</p>
42 - Veranda		<p>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.</p>

Schemi esplicativi  
**SUPERFICIE ACCESSORIA (SA - N.15 Definizioni Uniformi)**

- 35 - Balcone
- 36 - Ballatoio
- 37 - Loggia/Loggiato
- 38 - Pensilina
- 39 - Portico/Porticato
- 40 - Terrazza
- 41 - Tettoia
- 42 - Veranda



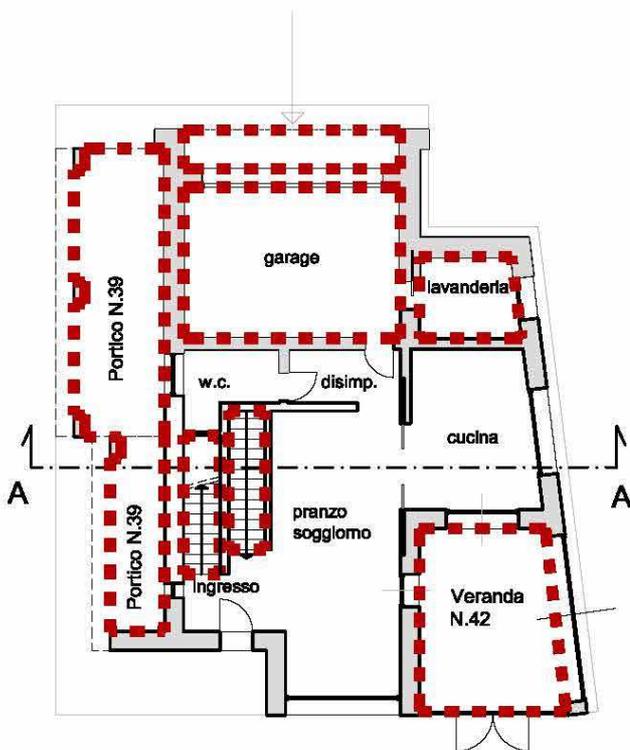
PIANTA PIANO INTERRATO



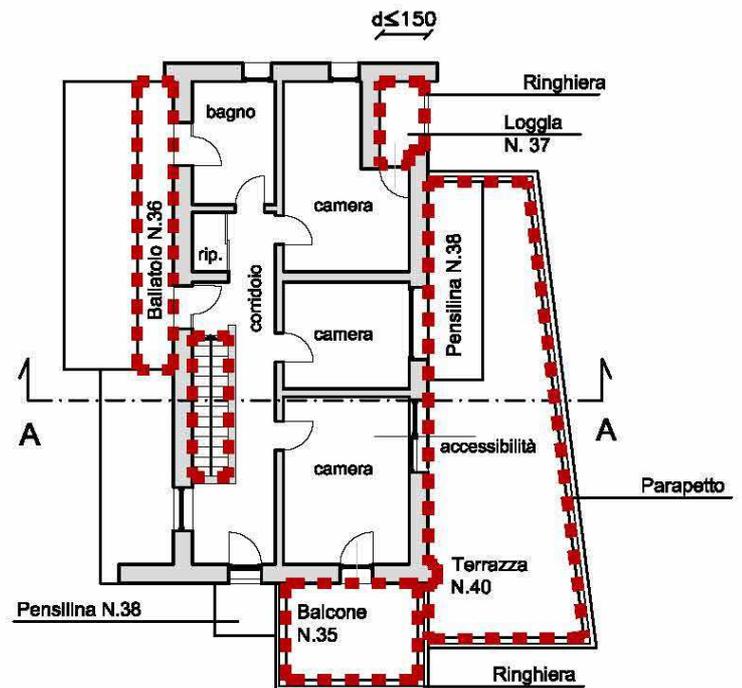
PIANTA PIANO TERRA

LEGENDA

Def. unif. N.15  superficie accessoria



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

N.B. Bocche di lupo: la massima larghezza dovrà essere definita nelle N.T.O..

- **Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)**

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
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.
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.
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.
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.).
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.
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 con almeno due lati aperti e un lato chiuso. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.
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.

**Regolamento Edilizio**  
**Quadro delle Definizioni Uniformi**  
 (All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
 D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi:

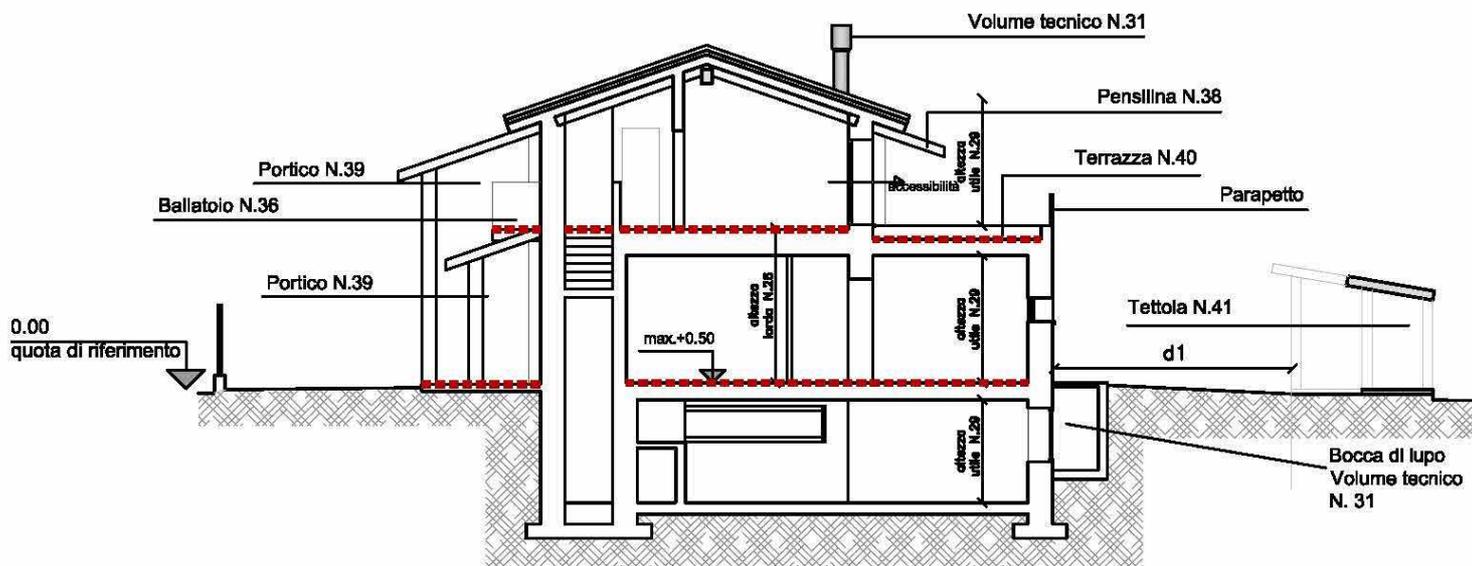
**Tettoia N.41**

**Definizioni Uniformi - N.**

26 - Altezza lorda	36 - Ballatoio
29 - Altezza utile	38 - Pensilina
31 - Volume tecnico	39 - Portico/Porticato
	40 - Terrazza
	41 - Tettoia

**LEGENDA**

----- Livello di calpestio N.20



d1= distanza tra fabbricati  
 (da definirsi nelle N.T.O.).

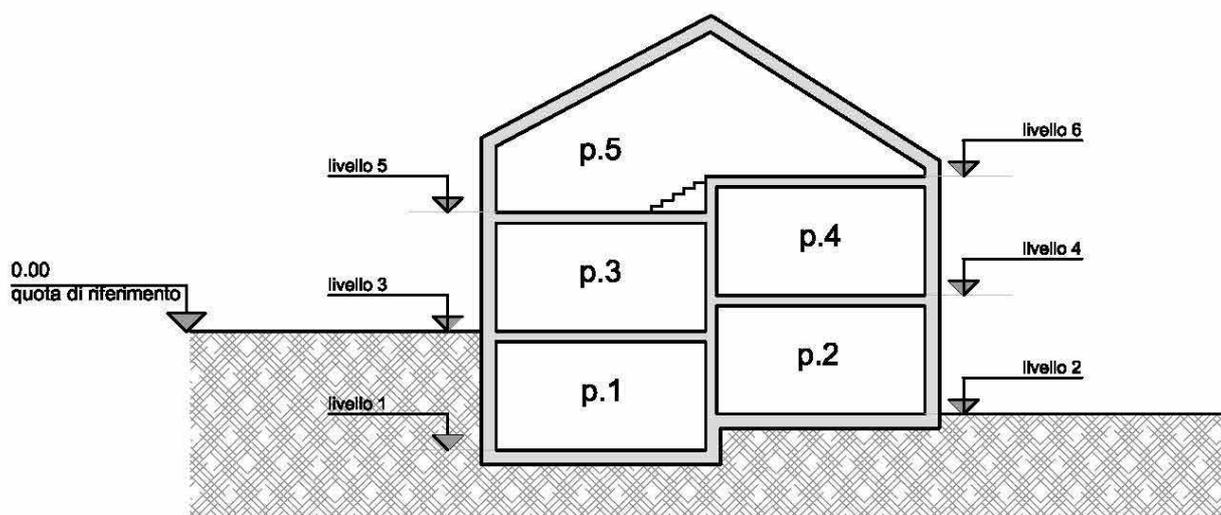
**SEZIONE A-A**

– **Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)**

VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Regolamento Edilizio  
Quadro delle Definizioni Uniformi  
(All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi  
**NUMERO DEI PIANI (n.25 Definizioni Uniformi)**



SEZIONE TRASVERSALE

N.B. La definizione uniforme N.25 equipara il "piano" con il "livello" dell'edificio. Pertanto le N.T.O. di P.I. dovranno distinguere i due termini nel caso di edifici che prevedano piani sfalsati.

– Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi - (All.A – intesa 20 ott. 2016 – Governo/Regioni/Comuni)

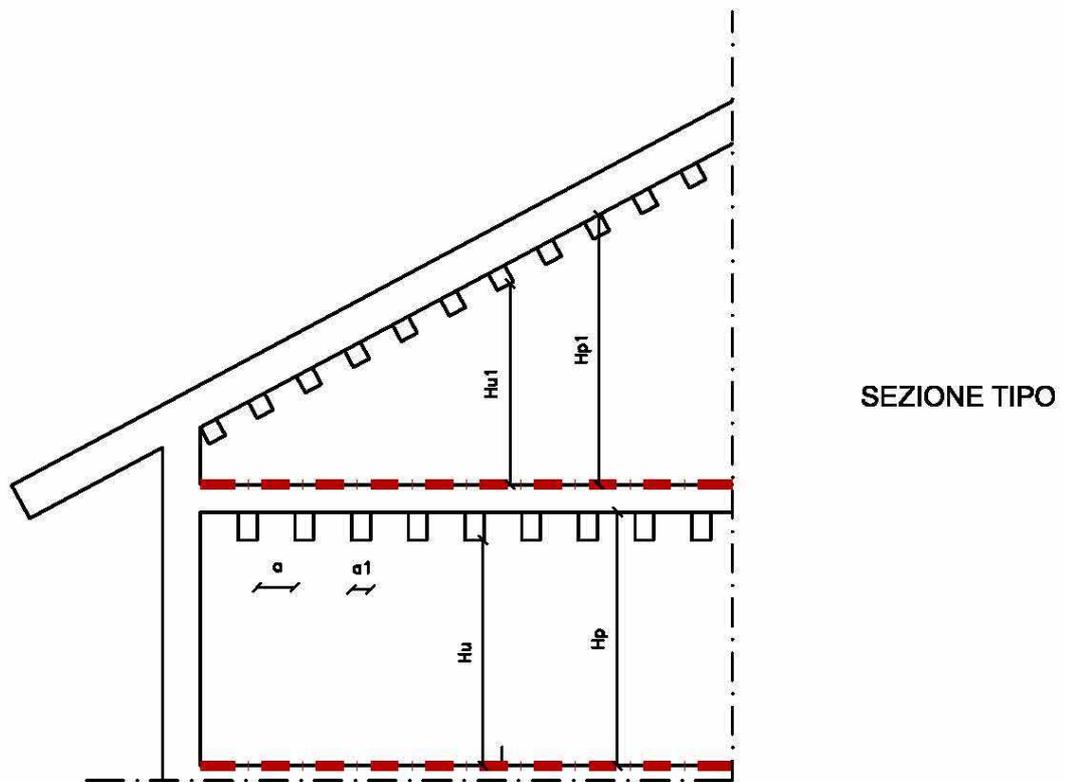
VOCI INTERESSANTI LO SCHEMA ADIACENTE	ACRONIMO	DESCRIZIONE
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Regolamento Edilizio  
 Quadro delle Definizioni Uniformi  
 (All. A - Intesa 20 ottobre 2016 - Governo/Regioni/Comuni  
 D.G.R. 1896 del 22 novembre 2017)

Schemi esplicativi  
**Altezza Utile (n.29 Definizioni Uniformi)**

LEGENDA

 Piano di calpestio (N.29)



Hu = Altezza utile (N.29) nel caso  $a < 2$  volte  $a_1$ .  
 Hp = Altezza utile (N.29) nel caso  $a > 2$  volte  $a_1$ .  
 Hu1 = Altezza utile (N.29) Piano sottotetto nel caso  $a < 2$  volte  $a_1$  (media ponderata).  
 Hp1 = Altezza utile (N.29) Piano sottotetto nel caso  $a > 2$  volte  $a_1$  (media ponderata).

**N.B.:**

- l'altezza è misurata sottotrave solamente nel caso di interventi di nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione;
- in caso di interventi di ristrutturazione di edifici tutelati e/o di particolare pregio testimoniale e ambientale, si fa riferimento all'altezza esistente o "sottotavola" (purchè legittimata).



# **ALLEGATO 3**



Tabella esplicativa ai fini del calcolo del **“Volume Totale” n° 75 ( ex-19 )**

Voci ( “definizioni uniformi” rif. n° )	$d \leq 1,50$ ml	$d > 1,50$ ml
Loggia / Loggiato n° 33 ( ex-37 )	Volume NON conteggiato	Volume CONTEGGIATO per intero
Portico / Porticato n° 44 ( ex-39 )	Volume CONTEGGIATO	Volume CONTEGGIATO

“d” = rientro, aggetto, sporto, distanza dalle pareti del fabbricato

Tabella esplicativa ai fini del calcolo della **“Superficie Coperta” n° 58 ( ex-8 )**

Voci ( “definizioni uniformi” rif. n° )	$d \leq 1,50$ ml	$d > 1,50$ ml
Terrazza n° 70 ( ex-40 )	Superficie NON conteggiata	Superficie CONTEGGIATA per intero
Tettoia n° 71 ( ex-41 )	Superficie NON conteggiata	Superficie CONTEGGIATA per intero

“d” = aggetto, sporto, distanze dalle pareti del fabbricato

Tabella esplicativa degli schemi n° 4, 5, 5a e 5b, per la tipologia del **SOTTOTETTO n° 52 ( ex-23 )**:

tipologia Sottotetto:	Volume conteggiato ai fini del “Volume Totale” n° 75 ( ex-19 )
NON ACCESSIBILE	NO
ACCESSIBILE, MA NON PRATICABILE (senza scala fissa, ma con botola e scala retrattile)	NO
ACCESSIBILE E PRATICABILE (con scala fissa)	Sì

NB: per il calcolo del volume si rimanda alle Definizioni Uniformi n° 19 “Volume Totale – Volumetria complessiva” e n° 26 “Altezza lorda”.