



Comune di
San Martino Buon Albergo

Provincia di Verona

1

REGOLAMENTO EDILIZIO

Regolamento di disciplina dell'attività edilizia, ai sensi dell'art.2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, conformemente ai disposti dell'art.4 del D.P.R. 380/2001, dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali (G.U.n. 268/2016), della D.G.R.V. 1896/2017 e della D.G.R.V. 669/2018



GRUPPO DI LAVORO

Servizio Edilizia Privata

Ing. Silvia Canuti

Arch. Laura Orso

Resp. Urb. Edilizia LL.PP.

Ing. Silvia Canuti

Comune di San Martino Buon Albergo

Sindaco Ing. Giulio Furlani

D.C.C. _____

Aggiornamento 2024

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. FINALITÀ E OGGETTO	4
2. DEFINIZIONI UNIFORMI	4
3. AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE	4
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	5
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	5
4. SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)	5
5. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	5
6. COORDINAMENTO SUAP/SUE	5
7. PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI	5
8. CONTROLLI A CAMPIONE	7
9. COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)	8
10. COMMISSIONE EDILIZIA (CE)	8
11. COMMISSIONE "TERRITORIO"	8
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	8
12. ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA	8
13. RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	8
14. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	9
15. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	9
16. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	9
17. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	10
18. PARERI PREVENTIVI	11
19. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	11
20. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	12
21. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE	12
22. CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA	12
TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	13
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	13
23. COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI	13
24. ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	13
25. COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI	13
26. OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	14
27. COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA	14
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	14
28. PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	14
29. PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	14
30. CONDUZIONE DEL CANTIERE	15
31. CARTELLI DI CANTIERE	15
32. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI	15
33. TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI	16
34. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI - MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	16
35. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTO DI ORDIGNI BELLICI	17
36. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI	17
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	19
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	19
37. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	19

1.	Disposizioni generali	19
2.	Caratteristiche dei locali	19
3.	Altezze minime	19
4.	Superfici minime.....	20
5.	Dotazione degli alloggi - illuminazione naturale – cucine - servizi igienici – verande - VEPA	20
6.	Ventilazione ed areazione	22
7.	Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	23
8.	Piani seminterrati e sotterranei	24
9.	Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	24
10.	Fabbricati a servizio dell'agricoltura e altri impianti speciali in zona agricola.....	24
38.	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	25
1.	Linee generali.....	25
2.	Efficienza energetica della struttura edilizia	25
3.	Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici	26
4.	Impianti di riscaldamento	27
5.	Fonti energetiche rinnovabili	27
6.	Pannelli fotovoltaici /solari.....	28
7.	Serre solari bioclimatiche e sistemi di captazione solare.....	28
8.	Contenimento dei consumi idrici	28
9.	Sistemi di illuminazione.....	29
10.	Requisiti acustici passivi	29
11.	Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	29
39.	INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA "OTTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE" DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI.....	29
40.	PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	30
41.	SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE	30
42.	DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. LINEE VITA)	30
43.	PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	30
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO		31
44.	STRADE	31
45.	PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	31
46.	PISTE CICLABILI.....	32
47.	AREE PER PARCHEGGIO	32
48.	PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE.....	34
49.	PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	34
50.	PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE.....	35
51.	SERVITÙ PUBBLICHE SU SUOLI PRIVATI SU FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	36
52.	RECINZIONI	36
53.	NUMERI CIVICI	37
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE		37
54.	AREE VERDI	37
	ABBATTIMENTO ALBERI IN AMBITO PRIVATO	37
55.	PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	39
56.	ORTI URBANI.....	39
57.	PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE.....	39
58.	SENTIERI	39
59.	TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	39
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE		40
60.	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	40
61.	DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	40
62.	RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	41
63.	DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	42

64. DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	42
65. RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI	42
66. PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	42
67. TELECOMUNICAZIONI.....	42
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	43
68. PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	43
69. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	43
70. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE	44
71. ALLINEAMENTI.....	45
72. PIANO DEL COLORE.....	45
73. COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	45
74. ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	46
75. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI - CHIUSINI E CADITOIE	47
76. ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI	47
77. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	48
78. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE	48
79. CARTELLONI PUBBLICITARI.....	49
80. MURI DI CINTA E DI CONTENIMENTO	49
81. BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI.....	49
82. CIMITERI MONUMENTALI E STORICI.....	49
83. PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI.....	49
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	50
84. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	50
85. SERRE BIOCLIMATICHE.....	51
86. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	51
87. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	51
88. STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	51
89. CORTILI, CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE.....	51
90. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE	52
91. MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI	52
92. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA	52
93. PISCINE.....	52
94. ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI – MANUFATTI DI MODESTE DIMENSIONI	53
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	55
95. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO.....	55
96. PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI	55
97. VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI	56
98. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	56
99. SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	56
100. SANZIONI PER VIOLAZIONI DI NORME REGOLAMENTARI.....	56
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	58
101. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	58
102. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	58
103. ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME – GERARCHIE NORMATIVE - DEROGHE.....	58
ALLEGATO A - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	59
ALLEGATO B - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI	67

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. FINALITÀ E OGGETTO

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. Nell'allegato A del presente regolamento è presente la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia. Tale ricognizione è meramente conoscitiva e non varia la normativa vigente e di riferimento da osservarsi, ancorché non riportata nella ricognizione stessa.

2. DEFINIZIONI UNIFORMI

1. Le 34 "Definizioni uniformi", di cui all'ALLEGATO B del presente Regolamento, aventi incidenza urbanistica, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate.
2. Le 19 "Definizioni uniformi", di cui all'ALLEGATO B del presente Regolamento, non aventi incidenza urbanistica, sono entrate in vigore in tutto il territorio regionale a partire [dall'entrata in vigore della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017](#). ~~00/00/2023~~

3. AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE

Il presente Regolamento si applica sull'intero territorio comunale. Le norme possono tuttavia variare, ove chiaramente indicato, a seconda delle specificità delle diverse zone omogenee, così come definite dal P.I. vigente. In particolare sono previste norme specifiche per i Centri storici e per le Zone Agricole.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA DI EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

4. SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)

1. Lo sportello unico per l'edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie e urbanistiche, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001.
2. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti e cura i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche

5. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi; funzioni e organizzazione del SUAP sono disciplinate del D.P.R.160/2010.
2. Ai sensi del comma 5 dell'art. 4 del DPR 160/2010, il SUAP del Comune di San Martino Buon Albergo viene organizzato in forma singola e contestualizza in sé sia la struttura di front-office, quale interfaccia fisica tra utente ed enti terzi nella cura del procedimento SUAP, sia la struttura operativa back-office.

6. COORDINAMENTO SUAP/SUE

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

7. PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. Le pratiche indirizzate al SUAP/SUE devono essere presentate esclusivamente in modalità telematica tramite le piattaforme adottate. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata. In tale caso l'Ufficio provvede a darne comunicazione al soggetto interessato, ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. n. 241/1990 e s.m.i e dell'art. 2 comma 2 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i..
2. Il Responsabile del procedimento può richiedere per pratiche di particolare complessità, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale in formato digitale.
3. I procedimenti amministrativi relativi ad istanze, segnalazioni e comunicazioni, aventi ad oggetto interventi edilizi, sono regolati dal D.P.R. 380/2001.

4. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa necessaria da parte del richiedente e del progettista, nell'ambito dei procedimenti di cui al presente regolamento, è stabilito in 30 giorni. Eventuali proroghe nella produzione della documentazione integrativa richiesta durante il procedimento edilizio, possono essere concesse, per motivate ragioni, dal Responsabile del Procedimento, nel rispetto dei principi di economicità e di non aggravamento del procedimento amministrativo.
5. In tutti i casi in cui le Norme Tecniche del P.I. o il R.E. richiedono l'approvazione di un intervento da parte del Consiglio Comunale, detta approvazione è preliminare al procedimento di rilascio del permesso di costruire. In tali casi la presentazione dell'istanza, corredata da tutta la documentazione richiesta, non comporta la decorrenza dei termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, che decorreranno a tutti gli effetti dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.
6. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.
7. Sono sostanzialmente legittimati ad inoltrare istanza edilizia coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o da un diritto reale oppure da un diritto personale. A titolo esemplificativo, sono legittimati ad avanzare la richiesta i seguenti soggetti:
 - a. il proprietario o i comproprietari, se le innovazioni sul bene comune comportano una trasformazione radicale dello stesso; i comproprietari possono firmare una dichiarazione di assenso alla presentazione dell'istanza da parte di uno solo di essi;
 - b. il procuratore designato dall'avente titolo con procura notarile. In tal caso i rapporti intercorrenti tra i due soggetti sono regolati dalle disposizioni privatistiche e non coinvolgono l'Amministrazione Comunale;
 - c. il singolo condomino-proprietario, per opere che, sebbene incidano su parti comuni, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare;
 - d. il promissario acquirente che abbia stipulato e registrato un contratto preliminare di compravendita, nel quale sia espressamente previsto, in suo favore, il trasferimento del possesso dell'immobile;
 - e. il titolare di un diritto di uso o di usufrutto, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di edifici esistenti di cui all'art.3 comma 1 lett.d del D.P.R. 380/2001;
 - f. l'affittuario di fondi rustici, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di cui all'art.3 comma 1 lett.d del D.P.R. 380/2001 degli edifici facenti parte dell'azienda agricola;
 - g. il titolare di una servitù volontaria o coattiva, solo per le opere necessarie ad esercitare tale diritto;
 - h. i destinatari di ordini dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere;
 - i. il locatario e il comodatario, limitatamente ad opere che rivestano carattere di urgenza, altrimenti la richiesta va inoltrata congiuntamente al proprietario;
 - j. il responsabile dell'abuso, nei casi di sanatoria, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.
8. Le pratiche edilizie devono essere complete, al momento della presentazione, della documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica adottata. Qualora le pratiche dovessero, alla presentazione, essere carenti della suddetta documentazione, potranno essere considerate irricevibili.
9. Le pratiche edilizie devono essere corredate da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento. Si riportano gli elaborati minimi da presentare per la valutazione dell'intervento edilizio:
 - a. inquadramento urbanistico e catastale;
 - b. planimetria orientata (nord per convenzione in alto) in scala idonea, con indicate le distanze da strade, confini ed edifici, gli accessi, le recinzioni, gli allineamenti, il trattamento degli spazi esterni, le pertinenze, il verde, i parcheggi privati, l'indicazione dei punti fissi di cui all'ART.30, la quota del terreno ed una tabella che attesti il rispetto dei dati stereometrici di zona, qualora modificati, con eventuale dimostrazione grafico-analitica; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;

- c. piante quotate in scala idonea, di tutti i piani oggetto di intervento, entro e fuori terra, e della copertura, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle dimensioni, delle superficie dei rapporti aeroilluminanti dei locali;
 - d. sezioni quotate, in scala idonea, secondo piani significativi (ad esempio su vani scala o lungo la pendenza delle coperture), con l'indicazione delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dall'ALLEGATO B;
 - e. prospetti in scala idonea, con indicazione delle componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare; ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;
 - f. relazione tecnico descrittiva, comprendente la scelta e l'uso dei materiali impiegati, che descriva l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici;
 - g. documentazione fotografica dell'area di progetto o degli edifici oggetto di intervento estesa al contesto ambientale circostante laddove necessario, corredata da planimetria grafica di riferimento con coni ottici di ripresa.
10. Nei progetti su edifici esistenti e nelle varianti in corso d'opera devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti nuove da costruire, le quali, nei progetti contenenti opere in sanatoria, dovranno essere indicate in colore azzurro.
 11. Nei casi in cui sussistano i presupposti per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria di cui agli artt. 33 e 34 del DPR n. 380/2001 e art. 93 della LR n. 61/1985, gli elaborati grafici da produrre nel procedimento di richiesta di sanatoria, dovranno essere "sdoppiati", in modo che in una copia dell'elaborato siano raffigurate le opere conformi e in un'altra copia siano chiaramente identificate le opere e le superfici non sanabili, alle quali verrà applicata la sanzione pecuniaria.
 12. Lo stato legittimo dell'immobile deve essere attestato per le SCIA ed i Permessi di Costruire in riferimento all'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/2001.
 13. Nell'ambito dei procedimenti amministrativi, ai fini della partecipazione, è possibile la presentazione di perizie tecniche, che potranno concorrere alle determinazioni dei procedimenti stessi. Le perizie tecniche potranno concernere anche la stima con l'autodeterminazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa vigente.
 14. Il responsabile S.U.E., in rapporto alle diverse qualificazioni tecniche dell'intervento ed in particolare per l'istruttoria delle domande di trasformazione che riguardano ambiti di particolare rilevanza, può effettuare sopralluoghi di verifica e richiedere ulteriore documentazione, a seconda del tipo di intervento, ai sensi dell'art.20 del D.P.R.380/2001.

8. CONTROLLI A CAMPIONE

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente adotta misure organizzative idonee a modulare i controlli preventivi; in casi di ragionevole dubbio i controlli possono avvenire anche successivamente all'efficacia; in particolare i controlli possono riguardare la conformità dei progetti e la veridicità delle asseverazioni prodotte dai professionisti abilitati e delle autocertificazioni sottoscritte dagli aventi titolo, sia nell'ambito dei procedimenti che prevedono il rilascio di titoli edilizi, che nell'ambito di quelli che prevedono l'efficacia mediante silenzio assenso..
2. Nel caso in cui i carichi di lavoro e la disponibilità di risorse umane e tecnologiche non permetta l'effettuazione delle verifiche come sopra modulate, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente può adottare un provvedimento di verifica a campione, il cui numero e modulazione sia proporzionato alla rilevanza delle trasformazioni ed al grado di tutela imposto sugli immobili oggetto d'intervento. Le percentuali di controllo e le modalità di sorteggio devono essere determinate nel provvedimento dirigenziale.
3. Le pratiche non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie.

4. Le Segnalazioni Certificate di Agibilità possono essere sottoposte a verifica con sopralluogo in particolare nei casi di agibilità parziale, di interventi aventi ad oggetto un volume superiore a 2000 mc o di interventi che abbiano usufruito degli incentivi di cui al Titolo III, Art. 39 del presente Regolamento.
5. In caso di sopralluogo dovranno essere effettuati i seguenti controlli:

controlli esterni:

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

controlli interni:

- l'accertamento della conformità planimetrica dell'edificio rispetto al progetto, mediante controllo "a vista" di tutti i vani, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;
- la verifica delle altezze interne dei vari piani;
- la verifica del rispetto delle eventuali condizioni e prescrizioni particolari riportate nell'atto abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva;
- la verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere architettoniche.

9. COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è stata istituita con Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 25/06/2012 per l'esame delle pratiche sottoposte ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella D.G.R.V. 2037/2015 e Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 25/06/2012

10. COMMISSIONE EDILIZIA (CE)

La Commissione Edilizia (CE) può essere istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001. Competenze, composizione, durata e funzionamento della Commissione Edilizia sono definite dalla stessa Delibera di Consiglio Comunale con la quale la stessa viene istituita.

11. COMMISSIONE "TERRITORIO"

La Commissione "Territorio" è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 27/06/2022 sono state definite competenze, composizione, durata e funzionamento della stessa.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

12. ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA

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

13. RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. E' possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.

2. L'Ufficio Tecnico Comunale, 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.

14. 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 e adottata.
2. La richiesta di C.D.U. è presentata dall'avente titolo utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web del Comune.
3. Il C.D.U. viene rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di C.D.U. è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti e delle marche da bollo, nella misura quantificata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

15. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei Permessi di costruire sono disciplinati dall'art.15 del D.P.R.380/2001, con le seguenti specifiche e integrazioni:

1. Proroga

- a. La "proroga dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi" è costituita dalla mera protrazione dell'efficacia temporale dell'originario provvedimento abilitativo senza una nuova comparazione con le previsioni urbanistiche; ai fini della proroga del medesimo titolo abilitativo, non è necessario depositare nuovamente tutta la documentazione già prodotta con la precedente domanda.
- b. L'eventuale concessione di una proroga non costituisce atto dovuto, fatte salve norme di carattere derogatorio o speciale, e deve obbligatoriamente essere presentata prima della scadenza dei termini stessi ed accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi che hanno impedito il tempestivo inizio o la tempestiva fine dei lavori, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 2 e 2bis del succitato art.15 del DPR 380/2001.
- c. Non sono prorogabili i termini di fine lavori delle SCIA, fatte salve norme di carattere derogatorio o speciale.
- d. Eventuali varianti non essenziali e cambi di intestazione del Permesso di costruire (vulture) non modificano i termini indicati nel titolo originario.

2. Rinnovo:

- a. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza il provvedimento amministrativo perderà di efficacia e dovrà essere oggetto di nuova istanza. E' possibile presentare domanda di "rinnovo" del Permesso di Costruire, tramite presentazione di un nuovo Permesso di Costruire o di una c.d. "SCIA di completamento opere" riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative urbanistico- edilizie. Si procede altresì, ove necessario, al versamento del contributo di costruzione proporzionalmente alla parte non ancora realizzata.
- b. Per le opere di completamento su edifici per cui non è stata ancora presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, anche qualora si tratti di opere rientranti nell'attività edilizia libera, è necessaria la presentazione di una SCIA/CILA di completamento opere.

16. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. Le disposizioni relative all'agibilità degli edifici sono contenute nell'art.24 del D.P.R. 380/2001.

2. Nel caso venga accertato che un edificio o parte di esso, ancorché provvisto di certificato di agibilità, non possieda o perda i requisiti di conformità edilizia, impiantistica, barriere architettoniche o igienico-sanitaria viene dichiarata l'inagibilità di cui all'art. 26 del DPR 380/2001. A titolo non esaustivo si riportano alcune condizioni in presenza delle quali deve essere dichiarata l'inagibilità:
 - a. Rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie: la mancanza d'acqua potabile, la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione, mancanza di ogni sistema di riscaldamento.
 - b. Rispetto all'utilizzo dei locali: non ci sia un ricambio d'aria sufficiente per altezze medie dei locali abitabili inferiori a 2,5 m e/o 2,2 m per i casi previsti dalle normative vigenti o per una superficie inferiore a 28 m² per alloggio occupato da una persona e a 38 m² per due persone (superficie utile, al netto delle murature).
 - c. Rispetto alla destinazione d'uso dei locali siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box ecc.
 - d. Rispetto a situazioni di pericolo: quando l'edificio sia interessato da lesioni statiche, pericolo di crolli, dalla presenza di gas, materiali pericolosi, nocivi e/o inquinanti, ecc.
 - e. Per le strutture produttive: quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazioni le carenze come quelle descritte ai precedenti punti.
3. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del D.P.R. 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 380/2001. L'inagibilità comporta l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o animali, di impedire l'accesso e di imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio.
4. L'inagibilità è dichiarata con Ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o, qualora la situazione comporti pregiudizio alla sicurezza e all'igiene pubblica, con Ordinanza Sindacale.

17. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/2001 è regolato dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. ed è determinato con Deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, si fa riferimento al procedimento per Permessi costruire convenzionati di cui all'art.28 bis del D.P.R. 380/2001.
3. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale competente, all'atto del rilascio del titolo abilitativo a edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia e alla ubicazione dell'edificio e secondo quanto determinato dalla normativa regionale vigente, l'ammontare della quota di contributo pertinente al titolo richiesto.
4. Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se di ammontare non superiore ad euro 2.000, deve essere corrisposto in un'unica soluzione e deve risultare già pagato all'atto del rilascio del titolo abilitativo; qualora l'importo del contributo sia superiore a euro 2.000 è consentita in via ordinaria la rateizzazione nelle modalità previste dall'art.16 del D.P.R. 380/2001, è comunque facoltà degli interessati procedere al pagamento immediato in un'unica soluzione.
5. Il contributo, nel caso di CILA o di SCIA, deve essere pagato in unica soluzione nel termine di 30 giorni dall'efficacia della stessa.
6. Nel caso di rateizzazione il contributo dovrà essere corrisposto nei seguenti termini:
7. Il versamento afferente il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è rateizzabile in non più di 4 rate semestrali, con anticipazione della 1^a rata al momento del ritiro del permesso di costruire, previa produzione di opportuna polizza fidejussoria per la quota relativa ai 3/4 dell'ammontare del contenuto che sarà interamente svincolata successivamente all'integrale versamento del contributo.

8. Il versamento afferente il contributo relativo al costo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire ed è rateizzabile in 2 rate, la 1^a rata al momento dell'inizio dei lavori pari al 50% del contributo, la 2^a rata ad ultimazione lavori pari al 50% del contributo, previa produzione al momento del ritiro del permesso di costruire di opportuna polizza fidejussoria pari all'ammontare del contributo.
9. Se i lavori vengono ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori.
10. Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate, il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e richiedendo il pagamento delle relative sanzioni e interessi; qualora sia provveduto al versamento del contributo di costruzione ed eventuali interessi e sanzioni, la polizza fidejussoria verrà svincolata.

18. PARERI PREVENTIVI

1. In funzione della complessità dell'intervento, è facoltà dell'Ufficio Tecnico concedere un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitativo, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Alla richiesta devono essere allegati tutti i dati e gli elaborati necessari a rendere comprensibile l'oggetto della richiesta di parere.

19. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1. Il proprietario di immobili, o colui che ne ha la disponibilità o responsabilità, è tenuto ad evitare che lo stesso possa costituire pericolo per persone o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone o cose, per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva verifica dell'esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori all'Ufficio Tecnico Comunale ed entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del titolo abilitativo, qualora lo stesso fosse necessario.
5. Nei casi in cui l'immobile sia soggetto a vincolo monumentale (parte II del D.Lgs. n. 42/2004) e il proprietario intervenga ai sensi dell'art. 27 "Situazioni di urgenza" del D.Lgs. n. 42/2004, egli dovrà altresì darne immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale devono essere inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione.
6. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone.
7. Qualora ne sussistano i presupposti, è fatta salva la facoltà del Sindaco, in qualità di ufficiale di governo, di emettere ordinanza contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, per far eseguire i lavori necessari per eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere. In tal caso può essere omessa la comunicazione di avvio del procedimento.
8. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, etc.) da parte del Comune, dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti ad intervenire, le spese sostenute per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

20. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. Le modalità di accesso agli atti sono contenute nel "REGOLAMENTO COMUNALE SUL DIRITTO DI ACCESSO ALLE INFORMAZIONI E AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI" approvato con D.C.C. n. 33 del 30.05.1995 in applicazione della L. n. 241/1990.
3. E' fatto obbligatorio pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale "Amministrazione trasparente" quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013.

21. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

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

22. CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi sono disciplinati con specifico bando nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs 50/2016.

TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

23. COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. I termini di inizio dei lavori per gli interventi soggetti a Permesso di costruire sono regolati nell'art.15 del DPR 380/2001. In caso di mancata comunicazione di inizio lavori entro i termini previsti, può essere considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, solo a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge, elencata al successivo articolo.
2. Per interventi asseverati con SCIA o CILA, la data di "inizio lavori" è considerata quella di efficacia di tali asseverazioni.
3. La data di "inizio lavori", seppur già comunicata formalmente, si concretizza esclusivamente nei seguenti casi:
 - a. nelle nuove costruzioni con l'impianto delle fondazioni o dei sottoservizi; non sono sufficienti lavori di mera movimentazione del terreno);
 - b. negli interventi sull'esistente, con la manomissione delle preesistenze finalizzata all'esecuzione delle opere in progetto.
3. Nel caso di interventi per stralci funzionali i lavori della parte mancante si considerano iniziati solo se presente uno dei due casi sopra menzionati; diversamente, non si potrà considerare un intervento di completamento opere ma dovrà essere presentata una nuova istanza autonoma.
4. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, etc.), i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione. La sostituzione del direttore lavori non è subordinata all'assenso del precedente.
5. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta allo Sportello Unico per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifichi il cambio di titolarità degli immobili o dichiarazione sostitutiva.

24. ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Le comunicazioni di inizio lavori devono essere complete, al momento della presentazione, della documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica www.impresainungiorno.gov.it.
2. Ulteriore documentazione, a seconda del tipo di intervento, può essere comunque richiesta dal Responsabile del procedimento.

25. COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Ai sensi del DPR 380/2001, il titolare della pratica edilizia, congiuntamente al direttore dei lavori, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare allo sportello Unico la data di fine dei lavori, utilizzando la documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica adottata.
2. Il titolare della CILA può facoltativamente effettuare analogha comunicazione al termine dei lavori.
3. In caso di effettiva fine dei lavori, ma di mancata comunicazione della stessa, dovrà essere presentata dichiarazione di fine lavori tardiva, accompagnata dalla documentazione prevista per legge, nonché dal pagamento della relativa sanzione e dalla documentazione atta a dimostrare che i lavori si sono effettivamente conclusi entro l'efficacia.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

26. OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Le occupazioni di suolo pubblico, che si rendessero necessarie anche per l'esecuzione di lavori edili, devono avvenire secondo le modalità di cui al vigente REGOLAMENTO COMUNALE PER LE OCCUPAZIONI DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE E PER L'APPLICAZIONE DELLA RELATIVA TASSA (T.O.S.A.P) approvato con D.C.C. n. 26 del 10.05.2019 e previo pagamento del canone stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale, nonché nel rispetto di quanto stabilito da specifici provvedimenti ed ordinanze in materia.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.
4. Qualora l'occupazione del suolo implicasse una modifica dei percorsi pedonali, la richiesta di occupazione del suolo pubblico dovrà indicare le soluzioni da adottare per rendere accessibili i percorsi alternativi. Tali interventi sono esenti dal pagamento del canone di cui al comma precedente.

27. COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA

1. L'eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.
2. Il rinvenimento di eventuali materiali tossici o esplosivi tombati nell'area di cantiere determina l'obbligo assoluto di immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, all'Azienda Sanitaria Locale e all'A.R.P.A.V.; conseguentemente gli enti competenti procederanno ad impartire le necessarie prescrizioni.
3. Il rinvenimento di resti umani tombati nell'area di cantiere determina l'obbligo assoluto di immediata comunicazione al Comune.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

28. PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

29. PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Per interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con ricomposizioni volumetriche, deve essere prodotta una planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuate le quote plano-altimetriche ed i punti fissi in un numero tale da rendere inequivocabile la posizione dell'edificio rispetto ai manufatti circostanti.
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario può chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di effettuare apposito

sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiami i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

30. CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi, nonché adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie nel rispetto del REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO approvato con D.C.C. n. 7 del 21.02.2019.
2. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
 - a. titolo abilitativo che legittima i lavori con tutti gli elaborati grafici allegati (se la pratica è digitale deve essere conservata copia cartacea conforme all'originale digitale);
 - b. denuncia depositata per eventuali opere strutturali, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - c. giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
 - d. copia della documentazione relativa alla progettazione e coordinamento per la sicurezza nei cantieri di cui al D.Lgs. n. 81/2008 (nei casi previsti dalle vigenti normative);
 - e. documentazione relativa alle terre e rocce da scavo di cui al D.lgs 152/2006;
 - f. ogni ulteriore autorizzazione, dichiarazione o allegato tecnico già allegata al progetto o eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo.
3. 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.

31. CARTELLI DI CANTIERE

1. Tutti i cantieri, ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura dallo spazio pubblico.
2. Il cartello deve avere i seguenti contenuti minimi:
 - a. tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b. estremi del titolo abilitativo;
 - c. nominativo di Committente, Progettista, Direttore dei Lavori, Esecutore dei lavori, Responsabile di cantiere, Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, Responsabile della sicurezza per l'assuntore dei lavori;
 - d. recapiti telefonici per emergenze;
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

32. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Per le operazioni di scavo e demolizione sono in vigore le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, con le precisazioni elencate nel presente articolo.
2. 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.
3. Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell'assegnazione dell'inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell'altezza di falda e sue oscillazioni, etc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d'esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, etc.).

4. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
5. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
6. 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 specifica autorizzazione di cui all'Art. 26 del presente regolamento.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazioni, palificazioni, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere interrato, deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti (D.Lgs. n. 152/2006. L. n. 69 98/2013, D.M. n. 161/2012).
8. Le demolizioni sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con SCIA.
9. Al fine di evitare fenomeni di polverio, è fatto obbligo di irrorare opportunamente i materiali, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra. E' vietato gettare materiali di demolizione verso la pubblica via: quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali devono essere calati entro recipienti o per appositi condotti o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
10. Nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature devono essere salvaguardate con l'uso di protezioni o idonei accorgimenti.

33. TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

1. Per quanto riguarda la disciplina delle tolleranze nella realizzazione delle opere edili si rimanda a quanto previsto all'art. 34bis del DPR 380/2001.
2. Le disposizioni contenute nel succitato articolo, che rilevano esclusivamente in fase di accertamento della realizzazione degli abusi edilizi, in quanto attengono alla sanzionabilità di determinate difformità, non sono applicabili e non operano nella fase di rappresentazione progettuale degli interventi.

34. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI - MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1. Per la sicurezza nei cantieri sono in vigore le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, con le precisazioni elencate nel presente articolo.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando pericoli o danni a persone o cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, deve essere visibile dall'esterno tutta la segnaletica prescritta relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. 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.
4. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. L'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua. Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso ed essere di altezza non inferiore a 2,00 m. Eventuali aperture poste lungo le recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o scorrere

parallelamente alle stesse ed essere tenute chiuse dopo il termine dell'orario di lavoro. Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebraature e segnaletica stradale. In particolare, ove tali angoli o sporgenze dovessero presentarsi in prossimità di luoghi aperti al pubblico, è obbligatoria la collocazione, in idonea posizione, di un adeguato numero di luci rosse da tenersi accese negli stessi orari imposti all'illuminazione pubblica.

5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di 4,50 m per la viabilità veicolare e 2,50 m per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile del settore tecnico competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
6. Negli interventi di sopraelevazione o che riguardano la copertura o i piani più alti di edifici esistenti, dei quali rimanga abitata od occupata la parte inferiore, deve essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata o abitata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.
7. L'orario di lavoro è definito dal regolamento di polizia urbana. Per le zone residenziali si dovrà prestare particolare attenzione, soprattutto nel periodo estivo, alla sosta pomeridiana. È da evitare a riguardo la sovrapposizione di lavorazioni particolarmente rumorose.
8. I compressori devono essere silenziati, i martelli pneumatici devono essere provvisti di silenziatori per gli scarichi d'aria.
9. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può dettare in qualunque momento specifiche ulteriori prescrizioni ritenute necessarie per garantire la sicurezza ed il decoro degli spazi pubblici.

35. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTO DI ORDIGNI BELLCI

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio deve darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza, secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, nonché di ordigni bellici, deve essere posto a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Ufficio Tecnico Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica, come disposto dal D.lgs 50/2016.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

36. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. Nei lavori di "taglio strada", eseguiti dal Comune o da Enti gestori di pubblici servizi, nonché da privati, previa Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere adottate tutte le cautele e le misure di sicurezza prescritte dalle vigenti disposizioni nel rispetto delle normative in materia di sicurezza e Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
2. Gli scavi devono essere realizzati delle dimensioni minime necessarie per l'esecuzione dei lavori, previo taglio del manto bituminoso con apposita attrezzatura (per strade con presenza di chiusini, il taglio della

pavimentazione stradale deve essere effettuato mediante fresatura del manto in asfalto) o rimozione della pavimentazione in pietra o autobloccanti.

3. Durante gli scavi deve essere posta la massima attenzione alla eventuale presenza di altri sottoservizi in modo da non arrecarvi danno e il posizionamento dei sottoservizi deve rispettare una distanza minima di 60 cm. dai sottoservizi esistenti.
4. La tubazione deve essere collocata ad una profondità, sotto la quota stradale, prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia, e comunque, a non meno di cm. 50 dalla generatrice superiore della tubazione stessa;
5. Il rinfianco e copertura della tubazione deve avvenire con strato di sabbia per uno spessore di cm. 15 sopra l'estradosso della tubazione; per i fiancheggiamenti lungo la sede stradale, gli stessi devono essere effettuati in modo da non danneggiare il bordo della pavimentazione bitumata; il riempimento dello scavo deve essere eseguito con materiale ghiaioso ben assestato;
6. Il costipamento della manomissione deve essere eseguito con materiale ghiaioso ben assestato, terminante, superiormente, con uno strato di conglomerato bituminoso (bynder) dello spessore di cm. 5 finito.
7. La pavimentazione stradale dovrà essere ripristinata con tappeto in conglomerato bituminoso di usura spessore non inferiore a 2 cm. finito, per una larghezza pari a metà carreggiata stradale, cioè fino alla linea di mezzzeria e i bordi dovranno sormontare per 15 cm. – minimo - l'esistente pavimentazione;
8. Le pavimentazioni di aree con finiture diverse dal conglomerato bituminoso (pavimentazioni in cemento, mattonelle cementizie, porfido, ecc.) devono essere ripristinate in modo uniforme ed omogeneo alla tipologia di materiale esistente prima della manomissione;
9. Deve altresì essere ripristinata la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, eventualmente manomessa;
10. La transitabilità dell'area interessata dallo scavo deve essere ripristinata a regola d'arte entro 48 ore dalla fine lavori; anche durante i lavori deve comunque essere sempre assicurato il transito dei pedoni e dei veicoli almeno su un lato della strada e deve essere posta in opera prescritta segnaletica di cantiere, sia diurna che notturna, durante tutto il periodo necessario per l'esecuzione dei lavori, secondo quanto previsto per i lavori in corso dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Esecuzione.
11. Rimane accollata alla Ditta intestataria dell'autorizzazione ogni responsabilità civile e penale durante tutto il periodo dei lavori per danni a persona e cose di terzi, ritenendo l'Amministrazione Comunale ed il personale addetto completamente sollevati. La stessa responsabilità rimarrà anche dopo l'ultimazione dei lavori. In particolare la Ditta intestataria dell'autorizzazione dovrà provvedere tempestivamente, a propria cura e spesa, alle riparazioni, ricariche, colmature, etc., che si rendessero necessarie a seguito delle opere eseguite.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

37. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

1. Disposizioni generali

1. Al fine di favorire il recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in tutte le tipologie di intervento, in caso di edifici esistenti legittimi o giuridicamente legittimati, l'intervento può essere in ogni caso eseguito a condizione che i criteri igienico-sanitari siano migliorati.
2. Qualora le caratteristiche strutturali/distributive dell'unità immobiliare siano legittime, per miglioramento si può intendere anche il semplice adeguamento degli impianti, il rinnovo delle finiture ed in genere l'eliminazione di situazioni insalubri.
3. Per una corretta progettazione dal punto di vista igienico-sanitario, costruttivo e funzionale degli edifici, è raccomandata la consultazione delle linee guida presenti sul sito web dell'ULSS locale e degli altri Enti competenti in materia.
4. In caso di impossibilità di rispettare le norme contenute nel presente articolo, l'intervento potrà essere ammissibile solo previo parere favorevole dell'ULSS competente.

2. Caratteristiche dei locali

1. 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. Locali di abitazione: camera da letto, soggiorno, cucina, studio;
 - b. Locali accessori: ingresso, zona cottura, corridoio, bagno, vano scala, lavanderia, stenditoio, guardaroba, mansarda, taverna, veranda;
 - c. Locali di servizio: depositi, magazzini, ripostigli, cantine, centrali termiche, garage;
 - d. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.
2. Per i locali a destinazione ricettiva/alberghiera si applicano le disposizioni vigenti in materia tra cui la DGR 807/2014, 1521/2014 e 1578/2018; per quelli a destinazione ricettiva/complementare (alloggi turistici, camere, centri vacanze, etc...) si applicano le disposizioni della DGR 419/2015. I locali delle "abitazioni a locazione turistica" e dei "Bed & Breakfast" sono soggetti alle norme del presente articolo.
3. Per i locali degli edifici a destinazione agricola deve essere rispettato quanto stabilito dall'art.44 e seguenti della LR 11/2004, dal vigente PI, nonché dalle specifiche normative di settore vigenti
4. Per i locali a destinazione produttiva, direzionale e commerciale si applicano le disposizioni contenute nella DGR 1887/1997, nella relativa Circolare Regionale n. 13/1997, nel D.lgs 81/2008 o le linee guida pubblicate sui siti web istituzionali e in tutte le norme specialistiche nazionali e regionali di settore, in relazione alla tipologia di attività. Il tecnico progettista deve sempre asseverare la conformità del progetto a tali normative.
5. Per le strutture scolastiche e prescolastiche, per le strutture universitarie, socio-sanitarie ed ospedaliere si applicano le specifiche disposizioni vigenti in materia.
6. Per locali ad uso diverso dall'abitazione che non presentassero destinazioni puntualmente regolate da normative di settore, si deve procedere per analogia con le destinazioni più simili normate dal presente REC o da altre norme di settore.

3. Altezze minime

1. Interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione e ricostruzione: i locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975 (altezza di 2,70 m per i locali abitabili e di 2,40 m per i locali accessori e per i locali di servizio con l'esclusione dei soli vani tecnici) con le precisazioni e le integrazioni di cui ai commi seguenti.

2. Interventi sugli edifici esistenti:

- a. Negli interventi su edifici già conformi al D.M. 05/07/1975, l'altezza interna esistente può essere ridotta fino ad un massimo di 10 cm per ragioni di risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pavimenti radianti, etc...) in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.
 - b. Negli edifici non conformi al D.M. 05/07/1975, ma legittimamente esistenti o autorizzati, l'altezza interna è ammissibile con un minimo di 2,40 m per i locali di abitazione, di 2,20 m per i locali accessori e di 2,00 m per i locali di servizio, fatto salvo il criterio "migliorativo" di cui al punto 37.1.
3. In caso di soffitto non orizzontale (inclinato o a volta) l'altezza di riferimento è data dall'altezza media ponderale, da calcolare come rapporto tra Volume e Superficie di ogni singolo locale; il punto più basso da utilizzare nel calcolo non può essere inferiore a 1,80 m per i locali di abitazione e di 1,60 per quelli accessori e di servizio.
 4. L'altezza interna netta dei locali è misurata dal pavimento al soffitto finito. In caso di solaio con travetti, l'altezza interna va misurata all'intradosso dell'assito se l'interasse tra i travetti è superiore a cm.70; in caso contrario va misurata all'intradosso dei travetti.
 5. In caso di ribassamenti (controsoffitti, velette etc...), i quali non devono mai avere altezze inferiori a quelle previste per i locali accessori, la parte di locale con le altezze abitabili deve avere superficie e dimensioni minime che rispettino quelle previste per i singoli locali dal successivo punto 37.4.
 6. I soppalchi sono ammessi nei limiti di quanto definito dalla DEFINIZIONE UNIFORME N.24. Qualora il solaio interposto non si possa qualificare come soppalco, lo stesso deve essere posizionato in modo tale che i locali sottostanti abbiano le altezze previste dal presente articolo per i locali abitabili o per i locali accessori.

4. Superfici minime

1. Interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione/ricostruzione, integrale redistribuzione interna, frazionamento e cambio d'uso, i locali devono avere le seguenti superfici e dimensioni minime:
 - a. Soggiorno con zona cottura: superficie di almeno 16,00 mq e lato minimo di almeno 3,00 m; La "zona cottura" eventualmente annessa al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima 1,60 m) e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
 - b. Camera matrimoniale e soggiorno: superficie di almeno 14,00 mq e lato minimo di almeno 3,00 m;
 - c. Camera singola, studio e cucina abitabile: superficie di almeno 9,00 mq e lato minimo di almeno 2,50 m;
 - d. Locale cottura: superficie di almeno 5,00 mq e lato minimo di almeno 2,00 m;
 - e. Primo servizio igienico: superficie di almeno 4,00 mq e lato minimo di almeno 1,50 m;
 - f. Corridoio: lato minimo di almeno 1,00 m;
 - g. Alloggio monostanza (monolocale/open space): superficie minima di 28,00 mq se per una persona e di 38 mq se per due persone; in entrambi i casi larghezza minima di 3,00 m; si precisa che nella superficie minima di 28,00 mq, la superficie abitabile non può essere inferiore a 23,00 mq.
2. interventi sugli edifici esistenti: fatto salvo quanto previsto nel punto 37.1, i locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975. Qualora le opere siano volte al risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pareti radianti, etc...), le misure interne minime possono essere ridotte fino ad un massimo del 5% di quelle esistenti, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.

5. Dotazione degli alloggi - illuminazione naturale – cucine - servizi igienici – verande - VEPA

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare ed i locali abitabili nonché almeno un bagno, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, ad esclusione dei locali accessori e di servizio, che possono anche essere raggiungibili con percorsi esterni.
2. Tutti gli alloggi devono essere dotati dei seguenti locali, come definiti e descritti negli articoli precedenti:

- a. un soggiorno e una cucina separata, oppure un soggiorno con zona cottura.
- b. una camera da letto singola o matrimoniale;
- c. un servizio igienico;

3. I locali abitabili devono essere dotati di **illuminazione diretta**, secondo i seguenti criteri:

Interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione e ricostruzione:

- a. il rapporto illuminante (RI) deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale;
- b. nel caso di locali abitabili appartenenti alla zona giorno, ubicati al piano sottotetto, il RI deve essere garantito in misura non inferiore al 50% anche da finestrate verticali, quali gli abbaini;
- c. per locali abitabili che si affacciano sotto sporti superiori a 3,00 m il RI deve essere pari a 1/6 della superficie di pavimento del locale;

Interventi sugli edifici esistenti:

- a. negli edifici di centro storico (ZTO A) e nei Beni Culturali con grado di protezione 1-2-3, il rapporto può essere pari a 1/12.
- b. Interventi sui sottotetti: nel caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019 come previsto dalla L.R. 51/2019, si faccia riferimento a quanto previsto al punto 13 del Titolo III (pag. 33) del presente regolamento.
- c. Il rapporto illuminante deve essere calcolato sulla superficie lorda del foro murario, fatti salvi casi particolari nei quali siano presenti porzioni cieche delle specchiature; in tali casi il rapporto va necessariamente calcolato sulla sola superficie trasparente del serramento;
- d. Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

4. **Le cucine e gli spazi di cottura**, oltre ai requisiti previsti dalle norme precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. I pavimenti e le pareti attrezzate con il fuoco e il lavello, fino ad un'altezza di m 1,50, devono avere la superficie impermeabile e lavabile; è vietato l'uso della moquette.
- b. Sopra i fornelli deve essere presente un condotto munito di adeguato impianto di aspirazione forzata, prevalentemente a sviluppo verticale, prolungato sopra la linea di gronda del tetto, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni, secondo la norma UNI-CIG 7129 ; negli edifici esistenti sono ammesse le cappe con filtri chimici.
- c. I locali con presenza di apparecchi a fiamma libera devono essere dotati di due fori comunicanti con l'esterno nel rispetto della norma UNI-CIG 7129.

5. **I servizi igienici**, oltre ai requisiti previsti nelle norme precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. Sistema di areazione naturale o forzata secondo i criteri di cui all'Art.37.6
- b. I pavimenti e le pareti attrezzate con i sanitari, fino ad un'altezza di 1,50 m, devono avere la superficie impermeabile e lavabile; è vietato l'uso della moquette;
- c. L'ambiente contenente il w.c., non può essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma deve essere disimpegnato da apposito vano dotato di serramenti (antibagno, corridoio o altro); il lavabo e la doccia/vasca, possono essere collocati nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;
- d. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione/ricostruzione, integrale redistribuzione interna, frazionamento e cambio d'uso, le camere non possono costituire transito obbligato per l'unico servizio igienico presente nell'unità residenziale;
- e. Il servizio igienico principale deve essere dotato di w.c., lavabo, bidet (eventualmente a doccino nel w.c.), vasca da bagno o doccia; gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo w.c. e lavabo.
- f. Almeno un servizio igienico per alloggio deve essere dotato di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a 0,60 mq. per il ricambio dell'aria. Sono esclusi da tale obbligo i monolocali.
- g. Per i servizi igienici degli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della D.G.R.V. 1887/1997 e del D.Lgs. 81/2008.

6. **Le verande** sono regolate dalla definizione uniforme n°42, **le VEPA dalla definizione uniforme n°54** dell'Allegato B.
- a-** La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle seguenti linee guida in materia emanate dall'ULSS9 Scaligera, **da considerare sia per le verande che per le VEPA:**
- b-** Le verande sulle quali si affacciano finestre o porte-finestre di locali abitabili, sono ammesse purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
- la superficie finestrata di ciascun locale abitabile apribile sulla veranda non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno sia realizzata con elementi apribili e comunque non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e dei locali abitabili che si affacciano sulla medesima, escludendo i vani che non debbano fruire necessariamente di illuminazione ed aerazione naturale diretta (W.C., anti-W.C., ripostigli, disimpegni);
 - nel caso la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda abbia rapporti inferiori ad 1/8, e comunque non inferiori ad 1/12 della superficie di pavimento, si dovrà realizzare un adeguato ricambio d'aria dei locali abitabili conforme a quanto prescritto dall'art. 6 del D.M. 1975. Tali locali abitabili dovranno avere una profondità massima indicativa di m 7.00 comprensiva della profondità della veranda;
 - la superficie della veranda per sua natura non è maggiore alla superficie del locale abitabile adiacente;
 - la veranda, comprensiva del locale abitabile adiacente, prevede una profondità massima compresa tra m 6.50 e a m 7.00;
 - le cucine ed i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con scarico diretto all'esterno, i fori di aspirazione e ventilazione devono comunque avere sbocco all'esterno; qualora nella veranda vi sia la caldaia alimentata a gas per riscaldamento dell'unità immobiliare, boiler a gas e/o altri impianti a gas la cui collocazione sia vietata in ambienti chiusi, dovranno essere rispettate le norme U.N.I. C.I.G. vigenti. Le stesse norme devono essere rispettate nel caso in cui la caldaia per il riscaldamento dell'unità abitativa e/o altri impianti a gas siano collocati in un locale apribile sulla veranda. All'interno delle verande non possono esserci sfiati di scarichi dovuti ad impianti di riscaldamento e condizionamento. Eventuali impianti termici installati in veranda dovranno essere conformi alle normative di sicurezza e/o regolarizzati se non conformi.
 - i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e le preesistenti aperture siano considerate solo un punto luce;
 - non vengano eliminati i serramenti interposti tra la veranda ed i locali interni che su di essa si affacciano.

Le **abitazioni di edilizia residenziale pubblica (ERP) o sovvenzionata (ERS)** devono rispettare quanto prescritto dalla L.R.V. n. 39/2017 e dal relativo Regolamento di attuazione n.4/2018.

6. Ventilazione ed areazione

1. La ventilazione ed areazione dei locali abitabili deve essere garantita da finestre **totalmente** apribili, **dimensionate in conformità ai di dimensioni tali da rispettare i** rapporti illuminanti prescritti al punto precedente.
2. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora le aperture siano **sostituite integrate** da un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) opportunamente dimensionato.
3. Nel caso di bagni cechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente. Non devono essere installati apparecchi a fiamma libera
4. Qualora il sistema V.M.C. non sia presente, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. I ricambi d'aria negli ambienti devono essere ottenuti mediante apertura dei serramenti. La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti

con vetri fissi. I serramenti con ante scorrevoli vengono computati per la metà della loro superficie complessiva.

- b. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento superiore a 60,00 mq non possono essere monoaffaccio;
- c. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari di adeguata superficie.

7. Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le prescrizioni relative a scale, ascensori e parapetti sono contenute nel D.M. 236/1989 e nell'art.19 della D.G.R.V. n. 1428/2011, con le precisazioni ed integrazioni di seguito elencate.
2. La progettazione delle scale deve tenere conto della cadenza del passo umano rispettando per quanto possibile, le formule di Francesco Milizia che identifica "P" (la lunghezza del passo umano) in 60/64 cm. e il rapporto tra alzata "a" e pedata "p" secondo la formula $P= 2a+p$.
3. Le scale interne alle unità immobiliari che collegano locali di abitazione con vani accessori o di servizio, ad esclusione delle autorimesse, possono derogare alle caratteristiche di legge, con le seguenti caratteristiche minime:
 - a. La larghezza netta per rampa deve essere di almeno 80 cm.
 - b. L'alzata non deve essere superiore ai 20 cm e la pedata non inferiore ai 25 cm. In caso di scale a chiocciola la pedata, misurata alla distanza di cm 15 dall'estremità più stretta, deve essere non inferiore a cm 15.
4. Le scale condominiali o interne alle unità immobiliari esistenti, già presenti alla data di entrata in vigore della DGR 509/2010 (2 marzo 2010), anche qualora non conformi alla normativa attualmente vigente, possono essere mantenute o anche sostituite qualora migliorative della situazione esistente, nel rispetto del punto 37.1 del presente articolo.
5. La distanza tra una porta ed il primo gradino di una scala discendente non può essere inferiore a 0,40 m.
6. Le scale esterne sono ammesse solo a servizio del piano rialzato e primo, oppure qualora vengano previste da uno strumento attuativo o inserite in vani scala che, seppur aperti, siano integrati armonicamente con il resto dell'edificio.
7. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
8. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
9. Gli ascensori esterni di qualsiasi tipo ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici e devono rispettare, compresi gli eventuali ballatoi strettamente necessari per il collegamento, esclusivamente le distanze prescritte dal Codice Civile.
10. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della scala stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di 120 cm, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza, della prevenzione incendi, barriere architettoniche da parte delle autorità competenti.
11. In interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, qualora il nuovo piano sia soggetto all'obbligo di installazione dell'ascensore, potranno essere prolungati il vano scala e l'ascensore esistenti, seppure gli stessi non siano conformi alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora il professionista asseveri l'impossibilità tecnica e vengano comunque adottati sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla DGR 1428/2011).
12. Negli edifici e negli spazi di loro pertinenza, i dislivelli superiori a 0,50 m devono essere dotati di idoneo parapetto.

8. Piani seminterrati e sotterranei

1. Nessun locale abitabile può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna, ad esclusione di quanto definito al comma 3. I vani seminterrati ed interrati possono invece essere destinati a locali accessori e di servizio.
2. Nel caso di locali abitabili seminterrati legittimamente preesistenti, contestualmente ad eventuali interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. d, del DPR 380/2001, dovranno essere realizzate intercapedini areate in modo da evitare il contatto diretto tra il terreno e le pareti dei suddetti locali abitabili.
3. Nel caso di edifici situati su terreni con una pendenza tale da non consentire il rispetto del precedente comma 1, i locali abitabili, per motivate ragioni, possono essere parzialmente seminterrati. Al fine di evitare il contatto diretto tra il terreno e le pareti dei suddetti locali abitabili, devono essere realizzate scarpate o intercapedini areate della larghezza minima di 1,00 m, le quali devono essere munite di drenaggi sufficienti e realizzate mediante l'impiego di materiale idrofugo. Le finestre concorrenti al rapporto aeroilluminante devono comunque essere aperte sugli spazi liberi e non sulle intercapedini.
4. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo "igloo" o equivalente, efficacemente aerato e ventilato, di idoneo spessore. [A tal riguardo si richiama l'ART.40 sulla prevenzione del rischio da gas Radon.](#)

9. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti si applicano i parametri di cui alla vigente L.R.V. 51/2019, con le ulteriori precisazioni ed integrazioni di seguito elencate.
2. Sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica ove siano preclusi interventi di ampliamento volumetrico o di superficie.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione soggetta al recupero. In tutto il territorio comunale, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'Amministrazione comunale può consentire l'interventi previa monetizzazione.
4. Gli interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.
5. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, qualora prevedano un abbassamento del solaio sottostante, devono avvenire senza comportare la riduzione dell'altezza dei locali sottostanti al di sotto dei minimi prescritti dal presente regolamento.
6. Per quanto non espressamente derogato dalla Legge Regionale, il recupero è subordinato al rispetto delle ulteriori prescrizioni igienico-sanitarie previste nel presente regolamento.
7. Negli interventi disciplinati dal presente articolo, il piano recuperato non genera un nuovo livello e non è computabile ai fini dell'obbligo di installazione dell'ascensore.
8. E' fatto salvo il rispetto di quanto prescritto per le coperture dall'Art.73 del presente Regolamento.

10. Fabbricati a servizio dell'agricoltura e altri impianti speciali in zona agricola

1. L'edificabilità nel territorio agricolo è regolata dall'art.44 della L.R.V. 11/2004. Per gli edifici a destinazione agricola sono fatte salve ulteriori prescrizioni degli enti competenti o situazioni legittimamente preesistenti.
2. Non sono ammessi nel corpo dei fabbricati residenziali locali ad uso stalla e ricovero animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione, tuttora in esercizio ai fini ULSS, fatte salve legittime preesistenze, che peraltro non possono essere ampliate.
3. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani o custodia diurna di cani, quale attività esercitata in forma imprenditoriale, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a. possono essere comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, ma privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità;
 - b. possono essere installati su terreni ricadenti nelle zone agricole, nel limite massimo di 30,00 mq di SC e con altezza in gronda non superiore a 3,00 m;
 - c. devono avere distanza minima di 20 m da confini e 150 m dalla più vicina unità abitativa non di proprietà;
 - d. 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;
 - e. qualora il numero dei cani ospitati nella pensione 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;
 - f. la realizzazione dei suddetti manufatti è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire.
4. Per gli edifici a destinazione agricola, fatte salve ulteriori prescrizioni degli enti competenti o situazioni legittimamente preesistenti, valgono le seguenti prescrizioni:
- a. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
 - b. Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.
 - c. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavaggio e disinfezione.
 - d. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
 - e. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
 - f. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia ubicata alle distanze previste dalla D.G.R.V. n. 856/2012. di cui all'art.9 del DM 1444/1968.

38. 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. Linee generali

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia;
2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.
3. Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al P.I. contiene direttive e buone pratiche in materia di uso razionale delle materie prime, di contenimento dei consumi energetici e di riduzione dell'inquinamento, alle quali si rimanda integralmente, così come eventualmente integrate e specificate nel presente articolo.

2. Efficienza energetica della struttura edilizia

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio-impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia (D.lgs 192/2005), nell'esigenza di ridurre i

consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva e mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni

2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria, è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
 - a. definire una strategia complessiva di isolamento termico;
 - b. scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale, anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
 - c. procedere in conformità alla normativa tecnica vigente, alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe e all'assenza di condensazioni interstiziali;
 - d. utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale, tecnologie di climatizzazione passiva, quali ad esempio coperture e pareti a verde e ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisiche, tecniche e prestazionali dei materiali isolanti devono essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione devono quindi presentare la marcatura CE.

3. Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche, secondo le seguenti direttive.
2. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
3. Le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
4. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentono la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, frangisole, porticati, balconi, etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; i dispositivi di schermatura fissi o mobili devono garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature possono eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
5. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.
6. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione deve essere volta a:

- a. utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale, attraverso l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne;
 - b. prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
 - c. impiego di vetri fotosensibili per il controllo dell'entità dei flussi luminosi;
 - d. adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
7. Per gli edifici con copertura piana, è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi, compatibilmente al contesto urbano, vista la capacità del verde di ridurre le escursioni termiche, trattenere le polveri sottili, l'umidità e recuperare le acque piovane; a tale fine si intendono:
- a. per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
 - b. per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
8. È raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione devono essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE e quindi presentare la marcatura CE.
9. È raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti ventilate.
10. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

4. Impianti di riscaldamento

- 1. In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione rilevante, così come definita dal D.lgs 28/2011, o di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, per quanto concerne gli impianti di riscaldamento, disciplinati dal D.M. 37/2008, si forniscono le seguenti ulteriori indicazioni:
- 2. è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura, alimentati da pompa di calore ad alta efficienza;
- 3. nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 m, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie. Il teleriscaldamento è un sistema di riscaldamento a distanza che utilizza il calore prodotto da una centrale termica, da un impianto di cogenerazione (produzione combinata di elettricità e calore) o da una sorgente geotermica. Nel sistema di teleriscaldamento il calore viene distribuito agli edifici tramite una rete di tubazioni in cui fluisce l'acqua calda o il vapore.
- 4. In caso di rinnovamento di impianti esistenti, è raccomandata l'installazione di caldaia a gas a condensazione, equipaggiata con sistemi elettronici di modulazione lineare continua.

5. Fonti energetiche rinnovabili

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

6. Pannelli fotovoltaici /solari

1. Per gli obblighi e le caratteristiche tecniche degli impianti fotovoltaici/solari si rimanda all'Allegato III del D.lgs 28/2011 e all'art.9 della L. 34/2022
2. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato.
3. Sugli edifici con coperture inclinate sono ammessi solo pannelli di tipo integrato e semi-integrato. I pannelli solari termici e fotovoltaici del tipo non integrato sono vietati, fatti salvi quelli installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio;
4. La realizzazione di pannelli solari fotovoltaici non aderenti né integrati ai tetti degli edifici può avvenire mediante apposita struttura aperta al di sopra dei posti auto (vedi Voce 50 dell'Allegato B), nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici e privati, con esclusione delle aree di manovra.
5. Sugli edifici con copertura piana i pannelli solari termici e fotovoltaici devono essere installati in modo da essere il meno visibile possibile dagli spazi pubblici.
6. Per quanto riguarda i collettori solari, gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
7. Nelle ZTO D - PRODUTTIVE i pannelli possono essere posizionati verticalmente su facciate o parapetti solo se armonicamente integrati con la soluzione architettonica, evitando forme irregolari, scalettature o la copertura di elementi di rilievo architettonico o decorativo.
8. Negli edifici soggetti a grado di protezione da 1 a 3 delle N.T.A. del P.I., i pannelli fotovoltaici e solari termici, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto dai commi precedenti, devono avere finitura opaca e tonalità che si adatti al colore del manto di copertura.

7. Serre solari bioclimatiche e sistemi di captazione solare

1. E' consigliato l'utilizzo di sistemi solari passivi, ossia configurazioni architettoniche in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici, ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento, a guadagno solare.
2. Tra i sistemi solari passivi, si incentiva la realizzazione delle serre solari. Le stesse sono regolate dall'art.5 della L.R.V. n. 14/2009 e dall'art.3 della D.G.R.V. n. 1781/2011, con la precisazione che l'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti.

8. Contenimento dei consumi idrici

1. Nel caso di nuova costruzione, di ristrutturazione rilevante, così come definita dal D.lgs 28/2011, o di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE, secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Nel caso di nuova costruzione, di ristrutturazione rilevante, così come definita dal D.lgs 28/2011, o di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce, è raccomandata, oltre alle prescrizioni di cui sopra, l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Nel caso di interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c) d) ed e) del DPR 380/2001, in caso di superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile **maggiore di mq 350**, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale o del verde condominiale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il

suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

5. Le disposizioni normative riguardanti le modalità per il recupero delle acque meteoriche, sono ulteriormente disciplinate dalle N.T.O. del P.I.

9. Sistemi di illuminazione

Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, è obbligatorio, ai fini sia del benessere visivo che del risparmio energetico:

1. in tutte le tipologie di edifici:
 - a. utilizzare interruttori crepuscolari;
 - b. utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di sorgenti a LED secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza, ove funzionale.
2. nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili:
 - a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
 - b. parzializzare gli impianti con interruttori locali, ove funzionale;
 - c. utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
3. negli edifici non residenziali, con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale:
 - a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
 - b. installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - c. utilizzare alimentatori di classe A e sorgenti luminose di classe A o più efficienti.
4. negli edifici ad uso industriale o artigianale:
 - a. installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - b. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R.V. n.17/2009 in tema di inquinamento luminoso.

10. Requisiti acustici passivi

In materia di acustica si applicano le disposizioni di cui alla L. 447/1995 e al D.lgs 194/2005, così come modificati dal D.Lgs. 42/2017. In materia di requisiti acustici passivi si applicano le disposizioni di cui al DPCM 05/12/1997. Si fa riferimento inoltre al vigente Piano di zonizzazione acustica.

11. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

Su edifici con specifici vincoli di tutela ai sensi dello Strumento urbanistico o della Legislazione regionale e nazionale o che comunque non consentano l'applicazione dei requisiti igienico sanitari di norma, sono assentibili interventi che, pur non rispettando tali prescrizioni, siano migliorativi rispetto alla situazione esistente. Dovrà a tal fine essere inserita nella "Relazione tecnica" la dimostrazione tecnico/economica per cui tali indicazioni regolamentari non sono oggettivamente applicabili.

39. INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA "OTTENIBILITÀ 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. Tali incentivi sono tra loro cumulabili, fatto salvo ove sia esplicitamente escluso per legge. Si richiamano di seguito le principali norme nazionali e regionali alle quali si rimanda integralmente per le modalità applicative:

- a. DPR 380/2001 art.17 comma 4bis: è prevista una riduzione del Contributo di costruzione per gli interventi di Ristrutturazione edilizia.
 - b. D.lgs 28/2011: è consentito un incentivo volumetrico pari al 5% secondo i parametri ed i limiti di cui all'art.12 del decreto stesso.
 - c. L.R.V. 21/1996 e D.lgs 102/2014: è consentito lo scomputo dai volumi e dalle superfici degli extraspessori delle murature perimetrali e dei solai, nonché la deroga alle distanze e alle altezze urbanistiche, secondo i parametri e nelle modalità stabilite dalle normative stesse.
 - d. L.R.V. 14/2009 art.5: è consentita la realizzazione di serre bioclimatiche e sistemi di captazione dell'energia solare, come già specificato all'art.57 al precedente art. 38. del presente Regolamento.
 - e. L.R.V. 14/2019 c.d. "Veneto 2050": è consentito un incentivo volumetrico secondo i parametri ed i limiti di cui agli artt.6 e 7 della legge stessa.
2. La dimostrazione del raggiungimento dei requisiti richiesti dalle succitate normative deve essere asseverata da parte di un professionista abilitato, che deve altresì produrre idonea documentazione tecnica a seconda del tipo di incentivo richiesto.
 3. In caso di mancato rispetto delle prescrizioni indicate per ottenere gli incentivi, è prevista la decadenza dagli incentivi ottenuti per il mancato rispetto degli obblighi assunti e le conseguenti sanzioni amministrative e/o penali previste dalla legge statale o regionale per mancato rispetto delle norme urbanistico – edilizie.

40. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:

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

41. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

Tutti i locali destinati a servizi igienici devono avere i requisiti già prescritti all'Art.37 punto 5 del presente Regolamento.

42. DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. LINEE VITA)

L'art. 79 bis comma 4bis della L.R.V. 61/85 "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" prescrive l'obbligo, in fase di presentazione del titolo edilizio, di prevedere idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione in sicurezza dei lavori, su coperture sulle quali siano installati anche impianti tecnologici che necessitino di interventi di manutenzione programmata.

43. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCOD'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

Le prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa sono contenute nella deliberazione di C.C. 6 del 17/03/2022 relativa al Regolamento per la "DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DI SALA DA GIOCO E PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI ELETTRONICI PER IL GIOCO D'AZZARDO LECITO CON VINCITA IN DENARO".

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

44. STRADE

1. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione, derivante dagli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse devono fare riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 "norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", con le seguenti precisazioni e integrazioni:
2. La progettazione della viabilità deve inoltre avvenire nel rispetto dei seguenti principi:
 - a. la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
 - b. non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate, in quanto comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
 - c. la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, mitigati da elementi a verde; le scarpate, gli svincoli e le aree relitte della viabilità esistente devono essere adeguatamente sistemate a verde;
 - d. devono essere previsti sistemi di raccolta dell'acqua di ruscellamento di piazzali e carreggiate e di trasporto, senza dispersione, ai punti di depurazione evitando di impermeabilizzare le superfici esterne alle carreggiate;
 - e. gli insediamenti devono essere protetti dalla viabilità di attraversamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce fitopiantumate, muri vegetali);
 - f. la pavimentazione stradale deve essere realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) e l'inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
 - g. all'interno dei centri storici le pavimentazioni stradali devono relazionarsi al messaggio materico-cromatico dell'ambiente storico costruito; pertanto i manti stradali devono riproporre i materiali, le cromie e le tecniche esecutive della tradizione; l'uso differenziato dei materiali e delle relative tessiture deve essere non solo di supporto alla segnaletica stradale verticale, ma anche essere in grado di trasmettere, oltre a messaggi visivi, informazioni sensoriali di tipo uditivo e/o tattile a persone disabili. Si raccomanda l'impiego congiunto, a seconda delle situazioni, dei cubetti di porfido, dell'acciottolato di fiume e delle lastre di pietra della Lessinia di grosso spessore, per meglio sopportare i carichi, e con superficie lavorata a sbizzo di cava.
 - h. 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.
3. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo, che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, etc.), 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. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
 - a. 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, etc.
 - b. il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, etc.

45. PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati

da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi.

2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
3. La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzata con materiale rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione Comunale. La pavimentazione deve rapportarsi correttamente con quanto previsto dall'art.49, Capo II relativo ai marciapiedi.
4. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
5. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di 2,50 m, mentre l'altezza non deve essere inferiore a 2,70m.

46. PISTE CICLABILI

1. Per le direttive riguardanti la progettazione delle piste ciclabili si rimanda al paragrafo del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al PI.
2. La progettazione della viabilità deve inoltre avvenire nel rispetto della legislazione vigente in materia, nonché dei seguenti principi:
 - a. i tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
 - b. le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, devono tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
 - c. nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate devono essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.
 - d. i percorsi ciclabili e ciclopedonali devono essere preferibilmente autonomi, separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi o cordoli;
3. Nella progettazione e realizzazione delle piste ciclopedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici, dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana, realizzabili anche per stralci.
5. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree di parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
6. La pavimentazione delle piste ciclabili all'interno dei centri storici deve rispettare le medesime direttive fissate per la pavimentazione di piazze e strade, nei relativi articoli di cui al presente capo.

47. AREE PER PARCHEGGIO

1. **I parcheggi scoperti** devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:
 - a. 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. Tali parcheggi devono inoltre essere sempre alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si deve avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili;

- b. l'Ufficio Tecnico Comunale può 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.
- c. nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m, riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili;
- d. le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali, per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a 6,00 m dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale;
- e. i posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale;
- f. le aree di sosta destinate a parcheggio devono essere dotate di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme, adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e dei versanti.
- g. i parcheggi all'interno dei centri storici devono deve rispettare le medesime direttive fissate per la pavimentazione di piazze e strade, nei relativi articoli di cui al presente CAPO

2. I parcheggi "edilizi" privati devono essere dimensionati con i seguenti criteri:

- a. nelle nuove costruzioni ogni singola unità **abitativa** deve disporre di una superficie a parcheggio non inferiore a quanto previsto dall'art. 2 della L. 122/1989, ovvero 1,00 mq per ogni 10,00 mc; devono comunque essere garantiti per ogni unità due posti auto di cui uno coperto di dimensioni minime 2,50x5,00 m. oppure 2,50x4,50 se in diagonale (rif. Voci 52 e 53 All.B).
- b. negli interventi di cui alle lett. b, c, d dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, solo qualora siano realizzate unità immobiliari **residenziali** aggiuntive rispetto a quelle esistenti, **o in caso di cambio d'uso in residenziale**, ogni nuova unità deve disporre di una superficie a parcheggio non inferiore a quanto previsto dall'art. 2 della L. 122/1989, ovvero 1,00 mq per ogni 10,00 mc; devono comunque essere garantiti per ogni unità due posti auto di cui uno coperto di dimensioni minime 2,50x5,00 m. oppure 2,50x4,50 se in diagonale (rif. Voci 52 e 53 All.B).
- c. la superficie a parcheggio può essere ~~coperta o scoperta~~, ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto, oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza inferiore a ~~400~~ **200** m (misurati radialmente dal fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto), **in questo caso dovrà essere costituito il vincolo pertinenziale con l'unità abitativa a cui è collegato.**
- d. nelle aree di cui all'art.2 della L. 122/1989 possono essere compresi anche gli spazi di manovra in una misura non superiore al 50% della superficie dei posti auto;
- e. gli spazi per parcheggi realizzati usufruendo di agevolazioni fiscali sono gravati da vincoli pertinenziali. Sono liberamente ed autonomamente trasferibili anche con diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari gli spazi per parcheggi: costruiti anteriormente al 1 settembre 1967; costruiti in eccedenza rispetto al vincolo (art. 41 sexies della L. 1150/1942 come modificato dalla L.246/2005); costruiti successivamente al 16 dicembre 2005;
- f. nei Centri Storici (per tutti gli interventi) e nelle altre zone (per i soli interventi di cui alla lett.b) del presente comma e per gli ampliamenti non comportanti aumento del numero di unità immobiliari), qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento all'Amministrazione Comunale di una somma pari al valore di un'equivalente area adibita a parcheggio, da determinare con Deliberazione della Giunta Comunale;
- g. **nel caso di destinazione d'uso commerciale dovrà essere reperita all'interno del lotto di pertinenza una superficie destinata a parcheggio pari a 1 mq per ogni mq di superficie destinata alla vendita; non rientra nel conteggio l'area di manovra ma la sola superficie degli stalli;**
- h. **nel caso di destinazione d'uso direzionale dovrà essere reperita all'interno del lotto di pertinenza una superficie destinata a parcheggio pari a 1 mq per ogni mq di superficie utile di calpestio; non rientra nel conteggio l'area di manovra ma la sola superficie degli stalli;**

- i. nel caso di destinazione d'uso artigianale o produttiva dovrà essere reperita all'interno del lotto di pertinenza una superficie destinata a parcheggio pari a 1 mq per ogni 10 mq di superficie utile di calpestio, rientra nel conteggio anche l'area di manovra.
3. **I parcheggi "urbanistici" pubblici o di uso pubblico** devono essere dimensionati in base a quanto previsto dallo Strumento urbanistico. Possono essere previste aree private destinate a parcheggio di uso pubblico, da autorizzare tramite Permesso di Costruire convenzionato, con vincolo della destinazione d'uso nonché della durata. Alla convenzione devono essere allegati adeguati elaborati grafici che individuino le aree soggette a vincolo.
4. Possono rientrare nel calcolo degli standard a parcheggio anche i posti auto dedicati alla ricarica di veicoli elettrici nella misura massima di 1/50 di quelli obbligatori previsti dal presente articolo.

48. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. Per le direttive riguardanti la progettazione di piazze e aree pedonalizzate si rimanda al quanto contenuto nelle NTO del Piano degli Interventi, con le seguenti ulteriori integrazioni.
2. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico deve essere volta ad un'adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondano a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
3. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta, etc...
4. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
5. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati evitando il più possibile le barriere architettoniche; si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo dei dislivelli, l'utilizzo di materiali antisdrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi per bimbi, elementi della pubblica illuminazione, paracarri, transenne, portabiciclette, etc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico; la posizione delle panchine e delle fioriere non deve essere casuale o finalizzata esclusivamente alla dissuasione del traffico; al contrario tali elementi devono essere disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione. E' raccomandato per gli elementi di arredo urbano l'utilizzo di materiali della tradizione quali ferro, ghisa, legno e pietra locale, escludendo plastica, graniglia e conglomerato cementizio.
7. In caso di spazi privati aperti di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'Amministrazione Comunale.

49. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Tutte le vie di nuova formazione all'interno dei centri abitati, devono essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al Codice della Strada (D.lgs 285/1992), al relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 495/1992) ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con le seguenti precisazioni ed integrazioni:
 - a. nelle strade esistenti, quando non fosse possibile rispettare quanto prescritto, sono ammesse larghezze tali da non restringere la carreggiata sotto i limiti fissati dalla normativa nazionale;
 - b. il marciapiede deve, di norma, essere sopraelevato di un'altezza massima di 15 cm dal manto stradale; inoltre deve essere previsto che, ogni qualvolta il marciapiede si raccorda con il livello stradale o è interrotto da passi carrai, siano realizzate rampe di collegamento;

- c. i marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile, che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede;
 - d. lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale;
 - e. lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, etc.), cassette del servizio postale, pensiline di attesa autobus, armadietti tecnologici, etc., nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano;
 - f. le scale e le rampe di uso pubblico devono utilizzare i materiali previsti nel presente articolo per i marciapiedi, non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti;
 - g. nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti;
 - h. per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive;
2. Fuori dai centri abitati va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
 3. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale e il Sindaco, negli ambiti di relativa competenza, possono imporre le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi ai proprietari dei lotti fronteggianti lo stesso.

50. PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal Codice della Strada (D.lgs 285/1992), dal relativo Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495/1992) e dalle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con le seguenti precisazioni e integrazioni.
2. L'apertura di nuovi accessi carrai, lo spostamento o l'allargamento di quelli esistenti dovrà ottenere preventivamente il parere favorevole dalla Polizia Locale.
3. Le nuove uscite da autorimesse interrato o seminterrato devono essere realizzate con rampe pavimentate in materiale antisdrucciolevole, di pendenza massima del 20%.
4. Al fine di favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale, l'eventuale cancello carraio, oltre ad avere le caratteristiche previste dall'art.46 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. 495/1992), dovrà essere arretrato di almeno 5,00 m dal ciglio stradale, allo scopo di consentire la sosta fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. In casi particolari può essere concessa deroga dalla Polizia Locale a tale arretramento in presenza di meccanismo automatico di apertura con comando a distanza.
5. Indipendentemente dalla posizione dell'eventuale cancello, regolata dall'art.46 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. 495/1992) e dal [Regolamento Comunale dei Passi Carrai](#), tutte le rampe devono terminare almeno 4,50 m prima del punto di immissione sulla carreggiata, ~~fatta salva l'impossibilità tecnica autorizzata dalla Polizia Locale, opportunamente dimostrata, di reperire tale spazio.~~
6. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a 3,50 m se a senso unico e a 4,50 se a doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti.

7. È facoltà dell'Amministrazione Comunale vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

51. SERVITÙ PUBBLICHE SU SUOLI PRIVATI SU FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali di illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate, etc.) devono essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previa Autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, nella quale devono essere indicate le modalità di esecuzione, previo versamento di deposito cauzionale o fidejussione.
2. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:
 - a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b. segnaletica stradale e turistica;
 - c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e. quadri per affissioni e simili.
3. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone. ~~nel rispetto di quanto previsto all'0.~~
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

52. RECINZIONI

1. L'altezza massima delle recinzioni sui confini tra lotti e con le strade deve essere pari a 1,50 m. La parte piena non può superare l'altezza di 0,50 m. Le recinzioni non devono impedire, limitare o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale ed impedire o limitare il corretto deflusso delle acque secondo gli sgrondi naturali dei terreni. I profili / maglie / pannelli delle recinzioni devono in ogni caso garantire una visuale verso l'interno e non possono essere completamente pieni. L'ufficio tecnico può valutare e non consentire particolari tipologie di pannellature se considerate non conformi al presente.

Sono previste le seguenti eccezioni:

- a. mantenimento di tutte le soluzioni legittimamente preesistenti;
 - b. allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni;
 - c. realizzazione di elementi puntuali alti fino a 2,00 m, ad esempio in corrispondenza di cancelli, angoli o in particolari soluzioni architettoniche;
 - d. recinzioni in zone produttive, ~~limitatamente ai confini interni, dove possono essere piene ed~~ avere altezza massima non superiore 2,50 m, **con la parte piena non superiore a 1,00 m da terra, da valutare in prossimità delle intersezioni stradali;**
 - e. il P.I. regola le caratteristiche delle recinzioni nelle seguenti zone: Zone Agricole, Centri storici, Edifici oggetto di grado di protezione.
2. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.
 3. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

4. Le distanze delle recinzioni dalle strade fuori dai centri abitati sono disciplinate dall'art.26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. 495/1992).
5. Non è consentita l'apertura di passaggi pedonali "di servizio" su pubblica via, marciapiede o pista ciclopedonale.

53. NUMERI CIVICI

1. Prima della presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità per interventi comportanti un aumento del numero di unità immobiliari o modifica degli accessi, gli Uffici Comunali assegnano all'immobile il numero civico e provvedono all'assegnazione della relativa piastrina.
2. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
3. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.
4. Con Delibera del Consiglio Comunale può essere approvato uno specifico "Regolamento di Toponomastica e numerazione civica comunale".

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

54. AREE VERDI

1. Per le direttive riguardanti la progettazione delle aree verdi si rimanda al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al PI.
2. Gli interventi in aree sottoposte a norme (regionali e nazionali) di rango sovraordinato sulle zone tutelate (vincolo monumentale parte II D.Lgs.42/2004, vincolo paesaggistico parte III D.Lgs.42/2004, vincolo forestale LR. N.52/1978, etc.) dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ente preposto alla tutela del vincolo.

ABBATTIMENTO ALBERI IN AMBITO PRIVATO

1. Gli abbattimenti di alberi in aree sottoposte a vincoli in materia ambientale (zona collinare, sponde fluviali, zona urbana centrale storica, immobili sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del DPR 616/1977, della Legge n.431 dell'8 agosto 1985 "Legge Galasso", del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"), sono sottoposti a preventiva autorizzazione dell'ente preposto al vincolo, [secondo le modalità previste dalle rispettive norme di vincolo](#).
2. L'abbattimento di piante di ulivo è disciplinato dalla Legge regionale n.6 dell'11 febbraio 2011 "Disciplina concernente l'abbattimento di alberi di ulivo", nonché la D.G.R.V. di attuazione, n. 1836/2011. Non rientra nella tutela apprestata dalla legge regionale l'abbattimento degli olivi con finalità esclusivamente ornamentale o decorativa dei giardini e parchi che quindi è attività lecita.
- ~~2. Nelle aree sottoposte a vincolo di tutela D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" sono esclusi dagli interventi di abbattimento o rimozione gli esemplari di ulivo, in quanto pianta di elevato pregio paesaggistico e rappresentativa dell'identità storica e formale del contesto locale.~~
3. Nelle aree non sottoposte a vincoli di cui al primo paragrafo, è ammesso l'abbattimento di alberi in forma libera per gli esemplari, [allo stato attuale](#), al di sotto delle dimensioni di seguito riportate e non classificati come alberi monumentali o di pregio.

Classe di grandezza	Soglia di salvaguardia delle alberature private - misura del diametro del fusto a 1,30 m da terra
grandezza (altezza > 16 metri)	cm 40

grandezza (altezza 10-16 metri)	cm 35
grandezza (altezza < 10 metri)	cm 30

- ~~4. Gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con altri esemplari equivalenti quale compensazione del valore ornamentale ed ecologico dell'esemplare abbattuto.~~
4. Per l'abbattimento di alberi in aree sottoposte a vincoli o con dimensioni maggiori di quelle riportate nella precedente tabella, è necessario presentare apposita ~~istanza di autorizzazione~~ **segnalazione certificata** all'Ufficio ~~Tecnico~~ Comunale **competente**.
- ~~6. L'istanza dovrà essere corredata, oltre che dall'autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo, ove presente, anche da idonea documentazione tecnica, a cura di professionista abilitato, atta a dimostrare la necessità di abbattimento dell'albero, il posizionamento dei nuovi esemplari a compensazione di quelli abbattuti ed il calcolo del valore compensativo di questi ultimi. Detto valore dovrà essere dimostrato attraverso una specifica relazione redatta da dottore agronomo o forestale.~~
5. La segnalazione dovrà essere corredata, oltre che dall'autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo, ove presente, anche da:
- descrizione della specie botanica, della sua altezza e della circonferenza misurata a mt. 1,30 da terra;
 - motivazione dell'abbattimento;
 - documentazione fotografica;
 - planimetria in scala riportante le posizioni degli alberi da abbattere che consenta la loro agevole identificazione;
 - perizia tecnica a firma di tecnico abilitato con competenza in arboricoltura per alberi con tronco misurato a petto d'uomo (130 cm da terra) di dimensioni superiori a 80 cm di diametro (circonferenza circa 250 cm.);
6. La segnalazione di abbattimento dovrà essere inoltrata all'Ufficio Comunale competente, al quale è data facoltà di richiedere la documentazione mancante e di procedere ad eventuale sopralluogo. Nel caso nei 30 giorni successivi alla presentazione non venga emesso motivato parere contrario la segnalazione è da intendersi valida.
7. Il mancato deposito della segnalazione, nei casi previsti, comporta il pagamento di una sanzione di € 250 per ciascun esemplare abbattuto, salvo ulteriori sanzioni determinate dall'ente preposto al vincolo in caso di abbattimento in area vincolata.
- ~~6. L'istanza dovrà essere corredata, oltre che dall'autorizzazione dell'ente preposto alla tutela del vincolo, ove presente, anche da idonea documentazione tecnica, a cura di professionista abilitato, atta a dimostrare la necessità di abbattimento dell'albero, il posizionamento dei nuovi esemplari a compensazione di quelli abbattuti ed il calcolo del valore compensativo di questi ultimi. Detto valore dovrà essere dimostrato attraverso una specifica relazione redatta da dottore agronomo o forestale.~~
- ~~8. Per quanto concerne la sostituzione degli alberi abbattuti ed ove non sia tecnicamente possibile effettuarla nella medesima sede, il privato provvederà a proprie spese all'impianto in sedi diverse indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero potrà richiederne la monetizzazione determinata sulla base del valore ornamentale dell'esemplare abbattuto.~~
8. In situazioni che costituiscono imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causate da presenza di:
- alberi morti o irreversibilmente malati o con danni strutturali conclamati;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi meteorologici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro

e che pertanto esigono immediatezza di intervento di abbattimento, in luogo della suddetta segnalazione dovrà essere inviata immediata comunicazione corredata di documentazione fotografica agli uffici comunali competenti, facendo pervenire successivamente la restante documentazione di cui al comma 6. in tal caso

gli abbattimenti potranno aver corso contestualmente alla presentazione della comunicazione. Nella comunicazione di abbattimento devono essere espresse obbligatoriamente le generalità dell'esecutore.

~~8. Nel caso di pericolo per la pubblica incolumità o per la diffusione di patogeni accertata dagli Uffici Competenti Comunali il Sindaco può emettere specifica ordinanza di abbattimento, previa presentazione da parte del richiedente di una relazione dettagliata a firma di un professionista abilitato (dottore agronomo o forestale) che attesti lo stato di salute precario della pianta e/o la situazione di rischio potenziale imminente per la pubblica incolumità. Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controperizie qualora lo ritenga opportuno.~~

55. 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 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 e storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate allo Strumento urbanistico comunale.

56. ORTI URBANI

L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine l'amministrazione ha individuato sul territorio delle aree destinate ad orti urbani per le cui assegnazioni si rimanda al REGOLAMENTO COMUNALE DI ASSEGNAZIONE ORTI A SOGGETTI PENSIONATI E CASI SOCIALI aggiornato con delibera di Consiglio comunale n. 71 del 29.11.2022.

57. PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo é tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. Gli interventi di sistemazione / rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati le vie, i tracciati, i sentieri, le strade poderali e i percorsi naturalistici in genere.
3. L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e il recupero di sentieri, percorsi, strade poderali, percorsi naturalistici in genere e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata allo Strumento urbanistico comunale.

58. SENTIERI

Nel territorio di San Martino Buon Albergo i sentieri si possono equiparare ai percorsi rurali, trattati nel precedente paragrafo.

59. TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. La tutela del suolo trova riferimento nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli (D.lgs 152/2006), nel Piano regionale di Tutela delle Acque e nel vigente Strumento urbanistico, con le seguenti precisazioni ed integrazioni:
2. Ai fini della qualità degli spazi insediati e per migliorare il microclima locale occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino la qualità ambientale, la permeabilità dei suoli e qualificano le componenti vegetali degli insediamenti.
3. Ogni intervento, sia di natura pubblica che privata, che comporti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq. 1000, dovrà essere accompagnato dal parere idraulico rilasciato dal competente Consorzio

di Bonifica previa presentazione della relativa pratica corredata da elaborati grafici esaustivi sotto l'aspetto idraulico, idonei all'individuazione delle misure compensative.

4. Il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, dovrà essere garantito 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.
5. Le acque meteoriche dovranno essere recuperate in cisterne impermeabili, per usi irrigui e domestici di tipo non potabile, come prescritto dall'art.38 - requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo.
6. Per gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lettere c) d) ed e) del DPR 380/2001, ovvero per interventi di pavimentazione esterna che riduca l'indice di permeabilità del suolo, dovrà essere verificata la compatibilità idraulica a dimostrazione della corretta regimazione delle acque meteoriche.
7. Le rampe e gli scivoli **pavimentati** carrabili non concorrono mai alla quantificazione della superficie drenante.
8. I sistemi "grigliati" concorrono nel conteggio della superficie permeabile per la sola percentuale indicata nella specifica scheda tecnica.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

60. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. La rete di distribuzione dell'acqua potabile presente sul territorio comunale è realizzata e gestita da Ente diverso dal Comune, il quale è tenuto ad operare in maniera tale da assicurare l'efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l'Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Comunale. A ultimazione dei lavori, l'Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.
4. In merito al recupero delle acque piovane finalizzato al contenimento del consumo idrico si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 59.
5. Ove non sia possibile l'approvvigionamento idrico dal pubblico acquedotto, può essere ammesso l'approvvigionamento da fonte autonoma a condizione che la realizzazione degli impianti d'attingimento avvenga nell'osservanza delle disposizioni stabilite dalla vigente normativa di settore: l'escavazione di pozzi a scopo potabile è regolata, a seguito del D.lgs 11/1998, nel rispetto del R.D. 1775/1933 e del D.lgs 152/2006, dalla Regione ed in particolare dal Piano di Tutela delle Acque. Le istanze per nuovi pozzi devono pertanto essere inoltrate al competente ufficio regionale.
6. In caso d'accertato o sospetto inquinamento delle acque destinate ad uso potabile, il Sindaco, su indicazione dell'Ufficio Regionale competente, adotta i provvedimenti necessari alla tutela della salute pubblica.

61. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. La rete di depurazione e smaltimento delle acque reflue, presente sul territorio comunale, è realizzata e gestita da Ente diverso dal Comune, il quale è tenuto ad operare in maniera tale da assicurare l'efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l'Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Comunale. A ultimazione dei lavori, l'Ente gestore deve produrre nuova planimetria con

l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

4. La normativa in materia di scarichi è contenuta nella parte III del D.lgs 152/2006 e nell'art. 39 del vigente Piano di Tutela delle Acque, con le seguenti precisazioni e integrazioni:
 - a. nelle zone servite da pubbliche fognature, non sono ammessi scarichi di acque reflue provenienti da insediamenti civili, o da insediamenti ad essi assimilabili, aventi recapito diverso dalla rete fognaria pubblica. In caso di accertamento di tale situazione, ferme restando tutte le sanzioni previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio è tenuto, entro il termine assegnato con il provvedimento ordinatorio, alla esecuzione dei lavori per il recapito delle acque reflue nella rete pubblica;
 - b. quando, per problemi di gravità, è impossibile sversare i reflui in pubblica fognatura, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento;
 - ~~c. lo scarico nella pubblica fognatura dei reflui provenienti dai servizi igienici e dalle mense degli operai addetti ai cantieri di lavoro, al fine di evitare l'inquinamento del suolo e/o dei corpi idrici superficiali, può essere consentito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa richiesta di autorizzazione corredata da relazione tecnica che documenti la qualità e quantità dello scarico;~~
 - d. quando il proprietario di un fondo non ha la possibilità di effettuare lo scarico delle acque nere nella pubblica fognatura, se non attraverso proprietà altrui, può, a norma di legge, richiedere all'autorità giudiziaria, in caso di mancato accordo, la istituzione di una servitù di scarico coattivo ai sensi dell'art. 1043 del codice civile, alle condizioni ivi contenute. Se il fondo servente è dotato di proprie canalizzazioni, il proprietario può impedire la costruzione di nuove condotte sul proprio fondo, consentendo l'immissione del refluo nelle proprie canalizzazioni, qualora già adeguatamente dimensionate allo scopo.
5. Lo smaltimento delle acque reflue in corpi diversi dalla fognatura, deve essere eseguito nel rispetto del D.lgs 152/2006 e del Piano regionale di Tutela delle Acque, previa relazione idrogeologica, con le **seguenti** precisazioni **di cui all'art.21 delle Norme Tecniche del Piano Regionale di Tutela delle Acque.**
 - ~~a. i nuovi scarichi reflui domestici o assimilabili inferiori ai 50 A.E., o la modifica degli stessi, relativi a edifici isolati, non collettibili nella rete fognaria pubblica, devono utilizzare uno dei seguenti sistemi, più ampiamente descritti nell'art.21 delle Norme Tecniche del Piano Regionale di Tutela delle Acque:
 - ~~———— Vasca Imhoff seguita da dispersione nel terreno mediante subirrigazione con drenaggio;~~
 - ~~———— Vasca Imhoff seguita da dispersione nel terreno mediante subirrigazione;~~
 - ~~———— Vasca Imhoff seguita da vassoio o letto assorbente;~~~~
6. ~~qualora, in caso di interventi sull'esistente, non fosse possibile adottare uno dei metodi di smaltimento di cui alle precedenti lettere, potrà essere utilizzato il sistema di smaltimento preesistente previa idonea relazione che ne attesti la compatibilità idrogeologica.~~
7. I titolari degli scarichi provenienti da insediamenti civili nuovi, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione prima di attivare gli scarichi medesimi, ai sensi del D.lgs 152/2006:
 - a. **La richiesta di autorizzazione presentata dai titolari degli scarichi che non recapitano in pubbliche fognature deve essere presentata al competente ufficio comunale corredata dalla documentazione indicata nella modulistica predisposta all'uopo.**
 - ~~b. deve contenere il dimensionamento ed il progetto dell'impianto di smaltimento, corredata da relazione idrogeologica. Il Comune rilascia l'autorizzazione allo scarico previo accertamento dell'avvenuta installazione dei presidi depurativi conformi a quelli previsti in progetto e assentiti con il titolo abilitativo.~~
 - c. Per gli scarichi nella pubblica fognatura, l'autorizzazione è concessa **dall'Ente Gestore dal Comune, fatti salvi gli scarichi di acque reflue domestiche, che è sempre consentito**, nel rispetto dei Regolamenti dell'Ente gestore del servizio, ai sensi dell'art. 124 comma 4 del D.lgs 152/2006.

62. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. La raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati è affidata ad Ente diverso dal Comune, il quale è tenuto ad operare in maniera tale da assicurare l'efficienza del servizio pubblico.

2. Le modalità operative per tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l'Ente Gestore.
3. La raccolta dei rifiuti è regolata dalla parte IV del D.Lgs. 152/2006, dal D.M. 08/04/2008 e dal D.M. 18/07/2009, nonché dal "Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti" approvato con D.C.C. n. 18 del 21.04.2017

63. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. La rete di distribuzione dell'energia elettrica presente sul territorio comunale è realizzata e gestita da Ente diverso dal Comune, il quale è tenuto ad operare in maniera tale da assicurare l'efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l'Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Comunale. A ultimazione dei lavori, l'Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

64. DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. La rete di distribuzione del gas metano presente sul territorio comunale è realizzata e gestita da Ente diverso dal Comune, il quale è tenuto ad operare in maniera tale da assicurare l'efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l'Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Comunale. A ultimazione dei lavori, l'Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.
4. Nelle zone non metanizzate i serbatoi per il GPL, se inferiori a 13 mc, devono seguire le prescrizioni del D.M. 14/05/2008. La classificazione dei serbatoi ed i relativi procedimenti sono contenuti nel D.Lgs. 151/2011.

65. RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

La normativa relativa alla ricarica dei veicoli elettrici è contenuta nell'art.4 commi 1-bis e 1-ter del DLgs 192/2005, così come modificati dall'art.6 del DLgs 48/2020, [nonché nell'ART.47 del presente Regolamento](#).

[L'installazione di colonnine di ricarica su posti auto privati ad uso pubblico è consentita per i posti auto in esubero rispetto agli standard urbanistici.](#)

66. PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

Le direttive in materia di produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono contenute nell'ART.38 del presente Regolamento.

67. TELECOMUNICAZIONI

1. La rete di telecomunicazioni presente sul territorio comunale è realizzata e gestita da Enti diversi dal Comune, 1 quali sono tenuti ad operare in maniera tale da assicurare l'efficienza del servizio pubblico.
2. Le modalità operative per l'erogazione di tale servizio sono disciplinate dalle normative contenute nella convenzione stipulata con l'Ente Gestore.
3. La realizzazione, ampliamento o modifica della rete esistente è preventivamente comunicata dall'Ente gestore all'Ufficio Tecnico Comunale. A ultimazione lavori l'Ente gestore deve produrre nuova planimetria con l'esatta ubicazione della rete interessata dall'intervento o confermare quella già presentata in sede di comunicazione, in modo che l'Ufficio possa provvedere all'aggiornamento della rete di distribuzione.

4. Gli impianti di comunicazione elettronica sono disciplinati dal D.lgs 259/2003.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

68. PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico-culturale o oggetto di tutela;
 - b. a seguito di interruzione dei lavori, di edifici danneggiati a causa di eventi straordinari, nessuna parte di edificio può rimanere in condizioni contrarie al decoro;
 - c. la violazione di cui al comma 2. comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €/mc 0,50 per gli edifici a destinazione urbanistica residenziale/commerciale/direzionale e ad €/mq 5,00 per gli edifici a destinazione urbanistica produttiva, da calcolarsi per ciascun anno dalla decadenza del titolo edilizio, dichiarazione di inagibilità o altro atto che ne definisca la mancanza di decoro.
 - d. devono essere altresì conservate in buona manutenzione le aree verdi private ed i terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, i quali non possono diventare indecorosi o pericolosi.
4. Rimane fatto salvo quanto previsto in materia di ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Sindaco.

69. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Le facciate degli edifici devono 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. Per le facciate degli edifici situati nelle zone Agricole, nei Centri storici e negli edifici oggetto di grado di protezione, valgono le norme contenute nel vigente P.I..
3. Per gli **impianti tecnici** e di distribuzione in rete da posizionare sui fronti di tutti gli edifici, sia pubblici che privati, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. i cavi 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;
 - b. i fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro devono essere dotati di griglie di protezione di minima sporgenza in pietra o in altro materiale verniciato del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
 - c. i contatori e simili devono essere alloggiati entro nicchie chiuse da sportelli, in lamiera opportunamente dipinta dello stesso colore o nello stesso materiale della facciata o della recinzione, a seconda della posizione; tali elementi devono comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

- d. in occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
 - e. in occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
 - f. campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati
4. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, è consentita con le seguenti prescrizioni:
- a. deve essere compatibile con la tutela degli elementi decorativi della facciata, nonché con le prescrizioni di cui all'art. 37 del presente Regolamento;
 - b. deve essere estesa all'intera facciata o comunque essere architettonicamente coerente con l'impaginato architettonico dell'edificio; è esclusa nell'ambito di schiere storiche di edifici seriali con facciate complanari, se non nell'ambito di un progetto unitario;
 - c. per quanto riguarda la realizzazione del cappotto su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, non soggetta a pagamento canone COSAP, si rimanda all'art.2 bis della LRV 21/1996.

70. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli elementi che sporgono dalle facciate, sia architettonici quali pensiline, poggiali, cornici, etc..., che di arredo quali lanterne, lampade, fanali, insegne, etc..., aggettanti sul suolo pubblico o vincolato ad uso pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
 - a. fino a 2,20 m di altezza è vietato qualsiasi oggetto;
 - b. fino a 5,00 m di altezza sono ammessi, se esiste marciapiede, per sporgenze non superiori a cm 50, e devono essere contenute entro 50 centimetri dal bordo del marciapiede stesso;
 - c. oltre i 5,00 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,00 m.
2. I serramenti e relativi sistemi di oscuramento prospettanti su suolo pubblico o vincolato ad uso pubblico, ad una altezza inferiore a ml 5,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno. È consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, chioschi, etc. purché utilizzati a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi, fatte salve le norme specifiche di tutela del sistema ambientale.
3. 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 uso pubblico.
4. Modanature quali cornici, lesene, capitelli o marcapiani, se sporgenti dal filo di facciata di pochi centimetri, non sono soggette alle prescrizioni del presente articolo.
5. Negli edifici dove si possono verificare nidificazioni o stabulazioni dei colombi tali da creare condizioni favorevoli ad una loro rapida proliferazione, in contrasto con l'equilibrio dell'ecosistema urbano e con la vivibilità dell'insediamento, è fatto obbligo ai proprietari e ai responsabili degli stabili di porre in essere quanto necessario per evitare l'insediamento e la nidificazione dei colombi, nel rispetto del benessere degli animali. Le cavità degli edifici utilizzate da rondoni, taccole, rapaci diurni e notturni, piccoli passeriformi, pipistrelli e gechi dovranno essere salvaguardate, mentre potrà essere scoraggiato con metodi incruenti l'insediamento dei piccioni nelle stesse.
6. Ai sensi del P.I., non sono consentiti nuovi balconi negli edifici situati nelle zone Agricole, nei Centri storici e negli edifici oggetto di grado di protezione.
7. E' comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o legittimamente esistenti;
8. I pluviali e le condutture di qualsiasi tipo devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a. all'interno dei Centri storici, delle zone Agricole e negli edifici soggetti a grado di protezione, valgono le norme contenute nel P.I.;
- b. devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici
- c. devono essere installati in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà;
- d. nei prospetti su spazio pubblico o ad uso pubblico il tratto di innesto al suolo deve essere realizzato in ghisa o acciaio verniciato fino ad un'altezza di 2,00 m;
- e. in tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio;
- f. i pluviali non possono scaricare direttamente negli spazi pubblici, quali carreggiate e marciapiedi, bensì confluire in opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e, qualora confluiscano nella pubblica fognatura, nel rispetto delle prescrizioni date dall'Ente competente;
- g. è comunque fatto salvo il diritto di conservare i pluviali esistenti qualora venga documentata l'impossibilità tecnica ad adeguarsi alle prescrizioni del presente comma.

71. ALLINEAMENTI

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

72. PIANO DEL COLORE

Per gli edifici situati nelle zone Agricole, nei Centri storici e negli edifici oggetto di grado di protezione, valgono le norme contenute nel vigente P.I. Per tutti gli altri edifici del territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni:

- a. devono essere evitate le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene;
- b. la tinteggiatura della facciata deve interessare l'intero prospetto ed essere uniforme; sono possibili interventi parziali evitando, comunque, diverse coloriture in corrispondenza delle singole proprietà. Sono fatte salve variazioni di colore frutto di particolari soluzioni architettoniche in edifici contemporanei;
- c. i prospetti di edifici adiacenti, ma di caratteristiche architettoniche differenti, devono avere colori o tonalità di colore diversificate;
- d. non è consentito mantenere senza tinteggiatura la superficie intonacata, fatte salve particolari soluzioni nelle quali il tipo di intonaco presenti coloritura propria;
- e. nelle facciate prive di elementi architettonici dovrà essere prevista preferibilmente una colorazione monocroma;
- f. nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre non vanno tinteggiate; gli elementi architettonici di cemento in rilievo potranno essere trattati con colorazioni policrome al fine di differenziarli dal colore dall'intonaco;
- g. le tinteggiature degli edifici (sia delle superfici murarie che di serramenti, opere in metallo, etc...) devono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio e del contesto nel quale si inseriscono.

73. COPERTURE DEGLI EDIFICI

Per le coperture degli edifici dei **Centri storici**, delle zone Agricole e degli edifici oggetto di grado di protezione, valgono le norme contenute nel vigente P.I., con le seguenti ulteriori prescrizioni:

Abbaini:

- a. non costituiscono volume edificabile se realizzati entro i limiti di quanto prescritto dall'ALLEGATO B Definizione Uniforme n. 19a – Volume Edificabile del presente Regolamento
- b. con copertura a due falde, la cui pendenza dovrà avere lo stesso valore numerico di quella della falda principale ed il cui materiale di copertura dovrà corrispondere a quello di quest'ultima.
- c. arretrati dalla linea di gronda di almeno 1,50 m affinché il loro fronte intersechi la falda principale determinando un'altezza di davanzale di almeno 1,00 m dal piano di calpestio del sottotetto;
- d. il colmo può al massimo raggiungere quello del tetto.

Lucernari: complanari alla falda (tipo "velux") e tagli di falda (terrazze a tasca):

- a. della larghezza massima di 1,50 m per i lucernari complanari alla falda e 2,00 m per i tagli di falda,
- b. arretrati dalla linea di gronda in modo tale da intersecare la falda principale ad una quota di almeno 1,00 m dal piano di calpestio del sottotetto e comunque ad una distanza di almeno m. 1,50 dalla linea di gronda;
- c. un unico taglio di falda non può interessare contemporaneamente due o più falde contigue.
- d. non dovrà essere modificata l'inclinazione della falda.

Per tutti gli altri edifici del **territorio comunale** valgono le seguenti prescrizioni:

- a. Le modalità di installazione dei pannelli solari/fotovoltaici sulle coperture sono regolate dall'art. 38.5 del presente Regolamento;
- b. Negli edifici con copertura a falde la pendenza delle stesse non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti.
- c. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali compatibili con il contesto architettonico circostante. Gli abbaini non costituiscono volume edificabile se realizzati entro i limiti di quanto prescritto dall'ALLEGATO B Definizione Uniforme n. 19a – Volume Edificabile del presente Regolamento
- d. Non è consentito nessun tipo di emergenza dalla falda, ad eccezione di abbaini, camini, muri d'attico, canne di ventilazione, antenne, parafulmini, purché giustificati da validi criteri funzionali, di limitate dimensioni e con soluzioni architettoniche congruenti alle caratteristiche della copertura.
- e. 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 lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.

74. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

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

75. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI - CHIUSINI E CADITOIE

1. Le bocche di lupo, volte a fornire luce e/o aria ai locali interrati in fregio al piano stradale pubblico o gravato di servitù d'uso pubblico, possono essere autorizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. solo nelle vie dotate di marciapiedi interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
 - b. i concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento di griglie o vetri orizzontali; 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 devono, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto prescritto dal Ufficio Tecnico Comunale, fermo restando che, qualora non si sia provveduto nei termini assegnati, il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative;
 - c. il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o ad uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri dell'edificio, ai muri di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione, alla pulizia e allo sgombero da qualsivoglia materiale, evitando percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami; il Comune non si assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini;
 - d. i vetri orizzontali devono essere resistenti, posti in opera a perfetto livello del suolo ed avere superficie scabra;
 - e. i grigliati devono essere resistenti, posti in opera a perfetto livello del suolo e realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano tacchi, bastoni o altri ausili per la deambulazione; nei Centri storici sono da escludersi le griglie in lamiera zincata.
6. Le caditoie, le griglie per lo scolo delle acque meteoriche ed i chiusini dei pozzetti relativi ai vari sottoservizi stradali (fognatura, energia, gas, acqua, telecomunicazioni) devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a. devono essere posizionati preferibilmente su superfici asfaltate ed in tal caso essere realizzati in ghisa. Qualora dovessero necessariamente essere posizionati su superfici pavimentate in pietra devono essere utilizzate apposite caditoie in pietra e chiusini in lamiera riempiti nello stesso materiale lapideo della pavimentazione;
 - b. i privati cittadini, qualora fossero impossibilitati a collocare i pozzetti relativi agli allacciamenti ai pubblici servizi nella proprietà privata, possono chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la possibilità di posizionarlo su suolo pubblico, con oneri e spese a carico del privato, rispettando le prescrizioni di cui al precedente comma.

76. ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. Antenne

- a. in caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione comportante il rifacimento di un intero prospetto o di rifacimento degli impianti, è consentita l'installazione di una sola antenna radiotelevisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile;
- b. l'installazione di antenne e parabole deve essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata;
- c. non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto;

2. Impianti di condizionamento

- a. le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È

consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali o terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto degli stessi;

- b. nelle nuove costruzioni è fatto obbligo predisporre idonei spazi adibiti ad alloggiamento degli impianti tecnologici, non visibili in alcun modo dagli spazi pubblici;
- c. in caso di oggettiva e dimostrata impossibilità ad seguire le indicazioni di cui ai commi precedenti, i condizionatori devono essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico, quali schermature e tinteggiatura della medesima tonalità della facciata;

3. Canne fumarie e comignoli

- a. le canne fumarie devono essere di norma interne all'edificio; qualora negli edifici esistenti sia necessario installare le canne fumarie all'esterno dell'edificio, le stesse devono essere collocate in aderenza alla facciata e rivestite in rame oppure con altro materiale con cui sono state realizzate le gronde, i pluviali o la copertura, o con paramento in muratura intonacato e tinteggiato;
- b. le canne fumarie devono essere conformi a quanto previsto dalla norma UNI-CIG 7129;
- c. gli scarichi di caldaie, scaldabagni, impianti di aspirazione di fumi in genere, devono essere di norma portati oltre la copertura; qualora negli edifici esistenti sia tecnicamente documentata l'impossibilità di assolvere a tale obbligo, gli stessi possono scaricare a parete solo se conformi alla suddetta norma UNI-CIG 7129.

77. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. Per i serramenti degli edifici dei Centri storici, delle zone Agricole e degli edifici oggetto di grado di protezione, valgono le norme contenute nel vigente P.I.
2. Per tutti gli altri edifici del territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. il disegno degli infissi esterni, compresi i portoni delle autorimesse, deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata;
 - b. non è consentito utilizzare vetri a specchio negli infissi esterni;
 - c. è vietata l'installazione dei doppi serramenti in alluminio ed è prescritta la rimozione di quelli esistenti, nell'ambito di tutti gli interventi, a partire da quelli di straordinaria manutenzione che interessino anche i serramenti e comunque in caso di efficientamento energetico dell'edificio.

78. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

1. Tutti gli elementi apposti sulle facciate devono essere progettati in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante.
2. Per elementi di limitate dimensioni apposte sulle pareti degli edifici, quali cassette della posta, pulsantiere, targhe pubbliche o private, bacheche informative, valgono criteri generali di allineamento, simmetria, non invasività, uniformità di materiali, colori e compatibilità degli stessi con quelli delle relative facciate. Per vetrine, insegne e tende valgono le prescrizioni esposte nei commi seguenti.
3. **Vetrine**
 - a. le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata;
 - b. le vetrine di particolare pregio documentale devono essere conservate o restaurate; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo;
4. **Insegne**
 - a. i cartelloni pubblicitari, le insegne e le scritte commerciali luminose devono rispettare quanto prescritto dall'art.23 del Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e dagli artt. da 47 a 59 del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 495/1992;

- b. le indicazioni turistiche e di territorio devono rispettare quanto prescritto dall'art.39 del Codice della Strada e dall'art.134 del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 495/1992;
- c. le insegne non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi
- d. tutte le insegne di esercizi commerciali aventi più di 50 anni e comunque le insegne di valore storico-artistico e documentario devono essere conservate anche nel caso di nuova destinazione dell'esercizio;
- e. sono fatte salve le disposizioni contenute nel "Regolamento della pubblicità e delle pubbliche affissioni" approvato con D.C.C. n. 87 del 29.11.2010 e nel "Piano generale degli impianti pubblicitari - approvazione modifiche" approvato con D.G.C. n. 198 del 17.12.2021;

5. Tende

- a. l'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare; il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 0,50 m dal bordo esterno del marciapiede;
- b. le tende parasole devono essere installate in modo da non nascondere gli elementi architettonici della facciata;
- c. in ogni singolo edificio le tende devono essere uniformate nella foggia, nel colore e nei materiali, anche se appartengono a proprietà diverse; la scelta del colore della tenda, che deve essere a tinta unita, va fatta in modo armonico facendo riferimento al colore della facciata.
- d. nelle nuove costruzioni il sistema di ombreggiamento deve essere studiato come elemento facente parte della soluzione architettonica della facciata, tramite l'uso di elementi preferibilmente diversi dalle tende parasole, come ad esempio frangisole metallici o lignei, pergolati, sbalzi e portici;

79. CARTELLONI PUBBLICITARI

Per i cartelloni pubblicitari si applicano le norme previste dal precedente articolo 78, comma 4.

80. MURI DI CINTA E DI CONTENIMENTO

1. Per i muri di cinta di valore storico si applicano le norme di tutela previste dal D.Lgs 42/2004.
2. Per i nuovi muri di cinta a delimitazione degli spazi di pertinenza degli edifici si fa riferimento a quanto previsto per le recinzioni dall'art.52.

81. BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

I beni culturali sono disciplinati dalla Parte II del D.Lgs.42/2004 (c.d. vincolo Monumentale) e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito da prescrizioni di tipo estetico-tipologico, ma non sulle prescrizioni di tipo igienico-sanitario e di sicurezza contenute nel presente Regolamento.

82. CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo trovano trattazione nel "Regolamento comunale di Polizia Mortuaria" approvato con D.C.C. n. 39 del 23.06.2009, in attuazione del D.P.R. 285/1990.

83. PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. I luoghi pubblici urbani devono essere progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore; tuttavia per aumentare il senso di protezione, facilità di movimento e incolumità degli utenti è necessario l'impiego e la corretta collocazione degli elementi (materiali, vegetazione, corpi illuminanti, ecc.) che costruiscono gli spazi aperti, possono inoltre essere messe in atto le seguenti strategie:

- a. prevedere negli spazi aperti una molteplicità di funzioni e la presenza di generatori di attività, con strutture che attirano l'utenza, incrementano la sorveglianza spontanea, ponendo particolare attenzione ad una forte caratterizzazione degli spazi stessi per evitare un loro uso illegittimo;
 - b. agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche, soglie appropriate e visibili, che evidenzino eventuali pericoli;
 - c. aumentare la sicurezza degli spazi mediante la creazione di linee visuali libere che agevolino la sorveglianza spontanea;
 - d. considerare l'intorno e la tipologia di affaccio degli edifici circostanti agli spazi pubblici privilegiando la collocazione di aree attrezzate per il gioco o altre attività in posizioni visibili;
 - e. prevedere la presenza di percorsi alternativi per ridurre i punti senza uscita.
2. L'Amministrazione per garantire ed aumentare la sicurezza dei luoghi pubblici, come ad esempio piazze, giardini, aree verdi, e al fine di incentivarne la frequentazione, l'utilizzo ed il passaggio, può individuare delle aree da dare in concessione al fine di installarvi strutture temporanee e facilmente amovibili, per un periodo massimo di due anni, da destinare ad attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande ed esposizioni temporanee; le dimensioni dei manufatti e delle aree, nonché le modalità di assegnazione saranno fissate in avvisi pubblici finalizzati alla concessione delle stesse. Tutti i manufatti installati dovranno essere muniti delle autorizzazioni necessarie e di idoneo titolo edilizio, nonché dovrà essere versato un deposito cauzionale a garanzia del corretto ripristino dei luoghi allo scadere della concessione.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

84. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico – edilizi devono essere redatte ed eseguite in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali (L 13/1989, DM 236/1989, D.P.R. 380/2001 capo III), regionali (L 16/2007, D.G.R.V. n.1428/2011 come integrata dalla D.G.R.V. n.1898/2014), nonché del presente Regolamento, così come di seguito precisate ed integrate.
2. Negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione di interi edifici o di intere unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzata ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità, "visitabilità" ed "adattabilità" come definiti dalla suddetta normativa.
3. Negli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione (esclusi quelli di cui al comma precedente), non devono essere previsti interventi in ambienti "a norma" che introducano nuove barriere architettoniche.
4. In tutti gli edifici di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone, terrazza o giardino e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (massimo 1,00 cm). E' vietato l'uso di porte-finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.
5. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando, come minimo, le seguenti prescrizioni: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al

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

6. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia (allegato B alla D.G.R.V. 1428/2011) a firma del progettista.
7. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni, anche a causa di interventi di miglioramento sismico o energetico o di vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela. In tali casi il professionista, in una specifica relazione tecnica, deve esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette. Possono in tali casi essere proposti o prescritti sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla D.G.R.V. 1428/2011).
8. In interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, qualora il nuovo piano sia soggetto all'obbligo di installazione dell'ascensore, potranno essere prolungati il vano scala e l'ascensore esistenti, seppure gli stessi non siano conformi alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica e vengano comunque adottati sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla D.G.R.V. 1428/2011).

85. SERRE BIOCLIMATICHE

Le norme sulle serre bioclimatiche sono contenute nell'Allegato A alla Dgr. 1781 del 08 novembre 2011.

86. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

Le norme sugli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici sono contenute nell'[ART.38](#) del presente Regolamento; la normativa nazionale di settore è contenuta in particolare nel D.M. 37/2008, nel D.lgs 192/2005 e nel D.lgs 28/2011.

87. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le norme sulle coperture sono contenute nell'art. 73 del presente Regolamento.
2. Le norme su canali di gronda e pluviali sono contenute nell'art. 70 del presente Regolamento.

88. STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le norme relative agli spazi di pertinenza degli edifici sono riportate al successivo art.92.
2. Le norme relative ai cortili, patii e cavedi sono riportate al successivo art. 89.

89. CORTILI, CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superficie delle pareti che li circondano.
3. La distanza minima tra le pareti che delimitano i cortili, patii ed i lastrici solari non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di 6 m.

4. Ove il cortile o patio sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiosi non superi il 20% dell'area del cortile o patio stesso.
5. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
6. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo.
7. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
8. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
9. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

Altezza	Area	Lato minore	Diametro
Fino a ml. 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,0
oltre ml. 8,50	mq. 16,00	ml. 4,00	ml. 4,50

10. Nei patii, lastrici solari e cavedi, deve essere prevista la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

90. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE

Le definizioni sulle intercapedini e sulle griglie di aereazione sono contenute alla voce 45 dell'Allegato B del presente Regolamento.

91. MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. Le norme sull'utilizzo di materiali e tecniche costruttive sono contenute nei CAPI V e VI del presente Regolamento.
2. Le norme tecniche sulle strutture sono contenute nel D.P.R. 380/2001 (PARTE II - CAPI I, II, IV), nonché nel D.M. 14/01/2008.
3. Le disposizioni procedurali sulle pratiche antincendio sono contenute nel D.Lgs. 151/2011.

92. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio, che fanno parte integrante dell'organismo edilizio, devono essere progettati unitamente ad esso. Negli interventi di sistemazione di tali spazi, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali.
2. Gli spazi circostanti gli edifici devono essere sempre mantenuti decorosamente, non devono essere utilizzati come deposito di materiali e merci di qualunque natura, e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, devono essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto.
3. Negli spazi di cui sopra possono essere posizionati i manufatti di cui alle voci 47,48,49,50,51 dell'Allegato B al presente regolamento.

93. PISCINE

1. Le piscine pertinenziali sono ammesse nell'intero territorio comunale a servizio di residenze o immobili a destinazione turistico-ricettiva, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. devono essere totalmente interrato, evitando situazioni sopraelevate o fuori terra.
 - b. devono rispettare le distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) e dal codice della strada;

- c. nelle zone per le quali lo strumento urbanistico non prevede un indice massimo di permeabilità, gli spazi pavimentati impermeabili a bordo piscina non potranno superare i 2 m di larghezza, potrà essere prevista una zona relax – solarium con una superficie massima di 50 mq e dovranno essere realizzati con materiali consoni ed adeguati secondo il contesto in cui si inseriscono;
 - d. per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzati colori di tutta la gamma dei grigi, dei sabbia.
 - e. Le piscine non potranno superare il 20% della superficie scoperta dell'area di pertinenza e comunque la superficie complessiva di mq 200.
 - f. I locali tecnici devono essere interamente al di sotto della quota di campagna, di superficie strettamente necessaria a contenere i macchinari o strumentazione tecnica e comunque non superiore a mq lordi 20, se non diversamente indicato dalle norme di zona. Non sono computabili come locali tecnici eventuali bagni, spogliatoi, depositi, disimpegni ecc. Le scale per accedervi non possono avere larghezza superiore a cm 100.
8. Le piscine non sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile e della superficie coperta.
9. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera, se mantenute per un massimo di 180 giorni nel corso dell'anno solare.

94. ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI – MANUFATTI DI MODESTE DIMENSIONI

1. Negli spazi di pertinenza degli edifici possono essere posizionate strutture di arredo, quali panchine, barbecue, piccoli forni da giardino, fioriere, etc., riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. per i quali devono essere rispettate le distanze minime del Codice Civile dal confine (art.873) e dalle vedute (art. 907).
2. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco), qualora non superino le dimensioni previste per i manufatti di cui al comma precedente, sono soggetti alla medesima normativa.
3. I manufatti accessori **costituenti Volume edificabile**, quali magazzini o autorimesse esterne, devono essere classificate come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.1 del D.P.R. n. 380/2001. Tali costruzioni, fatte salve le preesistenze o i casi di impossibilità tecnica, devono essere collocate in aderenza all'edificio principale ed armoniosamente integrate con esso.
4. I manufatti accessori **non costituenti Volume edificabile**, quali locali interrati extra sagoma dell'edificio, tettoie e porticati, qualora ammissibili ai sensi del vigente P.I., devono essere classificate:
 - a. intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.1 del D.P.R. n. 380/2001 se per l'esercizio di un'attività produttiva o qualora superiori al 20% del Volume dell'edificio residenziale del quale sono pertinenza, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.6 del D.P.R. n. 380/2001;
 - b. intervento di ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.6 del D.P.R. n. 380/2001, qualora inferiori al 20% del Volume dell'edificio residenziale del quale sono pertinenza.
5. I seguenti manufatti accessori **non costituenti né Superficie Coperta, né Volume edificabile**, devono rispettare le distanze minime del Codice Civile dalle costruzioni (art. 873) e dalle vedute (art. 907) o superiori se prescritto nel presente articolo:
 - a. **Strutture di arredo urbano**, quali chioschi, gazebo, pergolati, pergotende, capanni, pensiline bus, cabine, opere artistiche, nonché manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati.
 - b. **Strutture mobili temporanee** (tensostutture, coperture pressostatiche, etc...) per eventi sportivi, ricreativi, enogastronomici, culturali o per l'esposizione o la vendita di prodotti, non va quantificata nei parametri edilizi qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi; qualora tali strutture permangano per periodi superiori, costituiscono nuove costruzioni e sono soggette alla relativa normativa. La realizzazione di tali opere

deve essere comunque comunicata preventivamente all'Ufficio Tecnico Comunale con SCIA. E' prescritto il rispetto della distanza di cui all'art.9 del DM 1444/1968..

- c. Serre stagionali
- d. **Tunnel estensibili** degli insediamenti produttivi e delle zone agricole (per stoccaggio del foraggio), costituiti da struttura metallica estensibile e tamponamento in materiale plastico, sono considerati pertinenti esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, indipendentemente dal fatto che tali manufatti siano facilmente richiudibili col minimo ingombro. Il loro utilizzo pertanto deve essere occasionale e, terminato lo stesso, devono essere richiusi e non presentarsi come manufatto con consistenza volumetrica. Devono essere collocati in aderenza all'edificio principale ed adottare tonalità cromatiche mimetiche rispetto al contesto nel quale si collocano. L'altezza non deve essere maggiore di quella dell'edificio adiacente.
- e. **Vani tecnici per opere di urbanizzazione** quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, cabine di decompressione della rete del gas, tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ed altri vani tecnici di opere di urbanizzazione, devono in ogni caso disporre di area propria recintata e, se necessario, essere mitigati da alberi. Tali manufatti, qualora realizzati in muratura, dotati di aperture e contenenti al loro interno veri e propri vani accessibili, devono rispettare la distanza

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

95. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali, provinciali e regionali, esercita la vigilanza sull'esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale, ai sensi dell'art.27 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 89 della L.R.V. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, agli strumenti urbanistici, al presente Regolamento, nelle forme esecutive fissate dal titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata, sia durante i lavori che successivamente alla fine degli stessi, per mezzo di dipendenti comunali e/o forze dell'ordine, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è esercitata d'ufficio o a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente richiede al Comando di Polizia Locale di effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi/situazioni di pericolo. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della pubblica sicurezza e della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente non è tenuto a disporre alcun accertamento. Eventuali esposti anonimi potranno essere presi in considerazione solo se aventi ad oggetto interventi abusivi di ingente entità o situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.
4. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie o nei quali sono stati segnalati degli abusi, devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato, qualora si presentino per le relative ispezioni.
5. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature.
6. Nel redigere il verbale relativo alla visita di sopralluogo, il personale tecnico può avvalersi anche di rilievi fotografici, apponendo a tergo delle fotografie eseguite i dati di autenticazione, la data ed il luogo del rilievo, nonché la firma dei verbalizzanti.
7. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti non soggetti a titolo edilizio, ma in contrasto con le prescrizioni di cui al presente Regolamento, trovano ugualmente applicazione le disposizioni di cui agli artt. 27 e segg. del D.P.R. 380/2001, nonché del presente titolo del Regolamento Edilizio.
8. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

96. PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 91 e successivi della L.R.V. n. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il D.P.R. 380/2001. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. da 27 a 48 del D.P.R. 380/01.
2. Anche le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
3. Costituisce presupposto sufficiente per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive la constatata esecuzione di queste ultime in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo, con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione. L'onere di motivazione è configurabile solo qualora il lungo decorso del tempo, tra la realizzazione dell'opera abusiva e l'adozione della misura repressiva, abbia ingenerato a causa dell'inerzia della pubblica amministrazione, un qualche affidamento in

capo al privato. In via generale si può ritenere che l'affidamento del privato sia prevalente rispetto all'interesse pubblico alla demolizione dell'opera abusiva nei seguenti casi:

- a. quando le opere siano state ultimate anteriormente al 01/09/1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/1967);
- b. quando le opere siano state ultimate tra il 01/09/1967 ed il 15/02/1977 (data di entrata in vigore della L. n. 10/1977) qualora queste non rientrino nelle ipotesi di vincolo di cui all'art. 33 della L. n. 47/1985 (vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali; vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree.)

97. VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del D.P.R.380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, così come definita dall'art.32 del D.P.R. 380/2001, a condizione che le modifiche siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e non siano soggette, o abbiano già acquisito, eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico; tali varianti possono essere comunicate con SCIA a fine lavori.
2. Le varianti essenziali al permesso di costruire devono invece sempre essere approvate prima dell'effettuazione dei lavori

98. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

La vigilanza viene effettuata secondo le modalità esposte all' art. 95 .

99. SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Fermo restando quanto indicato dall'art. 27 D.P.R. 380/2001, ove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale 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, lo stesso 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 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 91 della L.R.V. 61/85 e ss.mm.ii e successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R.V. stessa e dal D.P.R.380/2001.
2. Quando si accerti che i lavori in corso di esecuzione e difformi dal progetto approvato interessano soltanto una parte dell'edificio, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta dell'interessato, può consentire la ripresa parziale dei lavori, per la parte non interessata dalle difformità riscontrate.
3. Può altresì essere consentita dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la parziale ripresa dei lavori al fine di eliminare le opere abusive.

100. SANZIONI PER VIOLAZIONI DI NORME REGOLAMENTARI

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché dal presente Regolamento;
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla L. 689/81.
3. Nei casi di cui al comma precedente, oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o il Sindaco, secondo le competenze loro attribuite rispettivamente dagli

artt.107 e 54 delD.Lgs. 267/2000, possono emettere ordinanze affinché lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni del presente Regolamento, entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tali ordinanze 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 può, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico dei soggetti responsabili.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

101. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000, come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

102. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai Permessi di Costruire, **SCIA, SCA, CILA**, presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi.
 - a. titoli abilitativi edilizi (Permesso di costruire, SCIA, CILA), compresi quelli in sanatoria
 - b. piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della LRV 11/2004;
3. Qualora l'intestatario ne facesse esplicita richiesta, nei Permessi di Costruire, anche ~~qualora~~ presentati prima dell'entrata in vigore del presente REC, potrà essere utilizzata la disciplina contenuta nello stesso.
- ~~4. Le varianti non essenziali a interventi realizzati ai sensi del previgente Regolamento, qualora ne venisse fatta richiesta, possono essere esaminate sulla base della disciplina previgente.~~
5. Le Definizioni Uniformi non trovano applicazione nei titoli edilizi relativi a Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per il periodo di validità del Piano.

103. ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME – GERARCHIE NORMATIVE - DEROGHE

1. E' abrogato il Regolamento edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale ~~n.29 del 27 marzo 2002~~. **n.46 del 19 ottobre 2023**.
2. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro Regolamento comunale o dello Strumento urbanistico, devono essere osservate le norme approvate in data più recente.
3. Data la sua natura di fonte normativa secondaria, prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, anche nel caso in cui il R.E. risulti più restrittivo, le norme tecniche attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI – CEI – ISO, etc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento.
4. Per i riferimenti normativi riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di alcun procedimento di variante.
5. Le deroghe al presente Regolamento sono ammissibili solo tramite presentazione di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001, qualora apposita Deliberazione favorevole del Consiglio Comunale ne attesti l'interesse pubblico.
6. Gli interventi di attività edilizia libera di cui all'art.6 del D.P.R. 380/2001, nonché quelli specificati nel presente Regolamento, non sono esenti dal preventivo ottenimento di altri atti di assenso presupposti, qualora gli stessi siano previsti dalle relative normative di settore.
7. Nelle zone del territorio comunale soggette a vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D.Lgs.42/2004, ad esclusione delle opere di cui all'Allegato A del D.P.R. 31/2017, è necessaria l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Qualora l'autorizzazione contemplasse interventi difformi da quanto definito dalle prescrizioni di tipo estetico-tipologico contenute nel presente Regolamento, gli stessi potranno essere autorizzati solo se di interesse pubblico, secondo quanto previsto dal comma precedente.

ALLEGATO A - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

A-DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61
- Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14

A1 Edilizia Residenziale

- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14
- Legge regionale 9 settembre 1999, n. 42
- Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4
- Atti di indirizzo regionali
 - o DGR 8 settembre 2004, n. 3178 e ss.mm.ii. con DGR 15 maggio 2012, n. 856, DGR 25 novembre 2008, n. 3650, DGR 16 febbraio 2010, n. 329, DGR 30 dicembre 2013, n. 2879
 - o DGR 28 luglio 2009, n. 2264
 - o DGR 03 febbraio 2010, n. 172
 - o DGR 11 marzo 2014, n. 315
 - o Circolare 29 ottobre 2013, n. 2
 - o Circolare 13 novembre 2014, n. 1

A2 Edilizia non residenziale

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
- Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55
- Legge regionale 8 agosto 2014, n. 25
- Atti di indirizzo regionali
 - o Circolare 20 gennaio 2015, n. 1
 - o DGR 19 novembre 2013, n. 2045
 - o Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30

A3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

- DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
- DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
- DECRETO LEGISLATIVO 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili)
- Legge regionale 08 luglio 2011, n. 13
- Legge regionale 6 settembre 1991, n. 24
- Legge regionale 11 febbraio 2011, n. 5
- Atti di indirizzo regionali
 - o Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 31 gennaio 2013
 - o DGR 03 agosto 2011, n. 1270
 - o DGR 15 maggio 2012, n. 827
 - o DGR 05 giugno 2012, n. 1050
 - o DGR 19 maggio 2009, n. 1391
 - o Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 del 9 febbraio 2017

A4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali

- DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in

- materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
- Legge regionale 30 novembre 1982, n. 54
 - DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 - "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

B-REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITA'EDILIZIA

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

- LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
- CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
- DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
- LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
- D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
- Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4
- Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30
- Legge regionale 6 aprile 1999, n. 12
- Legge regionale 30 luglio 1996, n. 21

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

B2.1 Fasce di rispetto stradali

- DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
- DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
- DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28

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

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60
- Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11

B2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi

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

B2.4 Rispetto cimiteriale

- REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57

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

- REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle

- diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f) Regolamento regionale 14 luglio 2011, n.3 “Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua”.
- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
- Legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30
- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14
- Atti di indirizzo regionali
 - o DGR 6 settembre 2009, n. 2948

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

- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
- Legge regionale 27 aprile 2012, n. 17

B2.7 Fascia di rispetto dei depuratori

- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), articolo 170
- DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

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

- LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
- Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n.259 “Codice delle comunicazioni elettroniche”
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)
- DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
- Legge regionale 30 giugno 1993, n. 27

B2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti

- REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8) B2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo

B3 Servitù militari

- DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa)
- DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

B4 Accessi stradali

- DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
- DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- B5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante

- DECRETO LEGISLATIVO 26 giugno 2015 n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose).
- DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

B5 Siti contaminati

- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte
- Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati”
- DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE 25 ottobre 1999, n. 471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell’articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

C-VINCOLI E TUTELE

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

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

C2 Beni paesaggistici

- DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell’articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
- DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017 n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
- Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

C3 Vincolo idrogeologico

- REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)
- REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l’applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g) e comma 5 C4 Vincolo idraulico
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
- REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
- REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U.
- della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)
- DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
- Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52
- Legge regionale 14 settembre 1994, n. 58

C4 Aree naturali protette

- LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
- Legge regionale 16 agosto 1984, n. 40

C5 Siti della Rete Natura 2000

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
- Atti di indirizzo regionali
 - o D.G.R. 19 dicembre 2014, n. 2299

C6 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale

- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parte Seconda
- Legge regionale 18 febbraio 2016, n. 4
- Atti di indirizzo regionali

- o Deliberazione della Giunta regionale n. 1717 del 03 ottobre 2013

D-NORMATIVA TECNICA

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

- DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
- REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
- DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
- Legge regionale 30 novembre 1982, n. 54

D2 Sicurezza statica e normativa antisismica

- ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone) Allegato A (classificazione sismica dei comuni italiani) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni in attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
- DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
- CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
- DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
- Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27
- Atti di indirizzo regionali
 - o Deliberazione della Giunta Regionale n. 1572 del 03 settembre 2013

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

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

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

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

D5 Sicurezza degli impianti

- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione

- del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

D6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni

- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con
- modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
- DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
- DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

D7 Demolizione o rimozione dell'amianto

- DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14
- DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
- Atti di indirizzo regionali
 - o Deliberazione della Giunta regionale n. 265 del 15 marzo 2011

D8 Contenimento del consumo energetico degli edifici

- DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
- DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)
- Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14
- Legge regionale 30 luglio 1996, n. 21

D9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici

- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al
- rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
- LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite

- delle sorgenti sonore)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
- Legge regionale 10 maggio 1999, n. 21
- Legge regionale 30 luglio 1996, n. 21

D10 Produzione di materiali da scavo

- DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, in particolare articoli art. 41 e 41-bis
- DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
- DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
- Legge regionale 7 settembre 1982, n. 44
- Atti di indirizzo regionale
 - o DECRETO del Dirigente Della Direzione Agroambiente n. 143 del 04 dicembre 2013

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

- DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
- Atti di indirizzo regionali
 - o DGR 13 giugno 2017, n. 854

D12 Prevenzione inquinamento luminoso

- Legge regionale 7 agosto 2009, n. 17

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

E1 Strutture commerciali

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

E2 Strutture ricettive

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

E3 Strutture per l'agriturismo

- LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
- Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28
- Legge regionale 20 febbraio 2006, n. 96
- Legge regionale 10 agosto 2012, n. 28
- Atti di indirizzo regionali
 - o DGR 05 agosto 2014, n. 1483

E4 Impianti di distribuzione del carburante

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

E5 Sale cinematografiche

- Legge regionale 9 ottobre 2009, n. 25

E6 Scuole e servizi educativi

- DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
- CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
- Legge regionale 23 aprile 1990, n. 32

E7 Associazioni di promozione sociale

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

- Legge regionale 13 settembre 2001, n. 27
- Legge regionale 16 agosto 2002, n. 28

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

- DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
- REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
- ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
- Legge regionale 21 settembre 2007, n. 29

E9 Impianti sportivi

- DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
- DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
- DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
- Legge regionale 28 gennaio 2000, n. 5

E10 Strutture Termali

- Legge regionale 16 agosto 2002, n. 22

E11 Strutture Sanitarie

- DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
- DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
- Legge regionale 16 agosto 2002, n. 22

E12 Strutture veterinarie

- Legge regionale 28 dicembre 1993, n. 60

ALLEGATO B - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

Si riportano le definizioni uniformi di cui all'allegato B della D.G.R.V. 669/2018.

Nella quinta colonna sono state inserite, ove necessarie, delle note esplicative delle definizioni.

Si riportano le definizioni uniformi di cui all'allegato B della D.G.R.V. 669/2018.

Tali definizioni risultano di massima compatibili con quelle contenute nelle Norme Tecniche dello Strumento Urbanistico attualmente vigente; tuttavia, nelle more di adeguamento dello stesso, in caso di contrasto, sono efficaci le definizioni uniformi, integrate, ove necessario, con delle note esplicative, inserite nella quinta colonna.

Viene aggiunta in calce alla seguente tabella, la definizione integrativa di VOLUME EDIFICABILE, che sostituisce integralmente quella riportata nelle Norme Tecniche dello Strumento Urbanistico attualmente vigente.

VOCE		DEFINIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE Comune di San Martino Buon Albergo
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	

7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI	
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI	-Aggetti e sporti (definiti all'ART.70) non devono avere sovrastanti vani chiusi e appoggi a terra -Se aggetti e sporti sono superiori a 1,50 m è da considerare SC l'intera sporgenza -Sono esclusi dalla SC i cortili/patii e i cavedi di cui all'ART.89 del presente Regolamento;
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	NO	
10 - Indice di permeabilità	IPT/IP F	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: -i portici e le gallerie pedonali; -i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;	SI	

		<ul style="list-style-type: none"> ·le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; ·le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; ·i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; ·i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; ·spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; ·le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 		
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI	
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI	Il P.I. e i P.U.A. possono definire una "Sagoma limite" dei fabbricati edificabili. -Gli elementi che non costituiscono superficie coperta non sono rilevanti neppure per la sagoma.

19a – Volume Edificabile		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	<p>E' dato dal prodotto della superficie coperta di cui alla Definizione Uniforme n.8, per le altezze dei vari corpi di fabbrica misurate rispetto alle quote del terreno o piano di campagna come definito nella Definizione Uniforme n.27.</p> <p>Al volume così calcolato vanno detratti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i volumi tecnici di cui alla Definizione Uniforme n. 31; - le logge di cui alla Definizione Uniforme n. 37 nel caso abbiano una profondità inferiore a m 1,20 e se il rapporto tra profondità e larghezza è inferiore o uguale a 1/3; - i porticati privati o pubblici di cui alla Definizione Uniforme n. 39; nelle zone agricole i porticati non potranno avere volume superiore al 25% del volume dell'edificio del quale sono pertinenza. In caso contrario sarà computato come volume l'intero porticato; - le tettoie di cui alla Definizione Uniforme 41, - i piani pilotis, i cortili interni; - i vespai o solai aerati aventi altezza non superiore a 50 cm, misurati dalla quota esterna alla quota di calpestio; - la parte al di sotto della quota di campagna dei piani seminterrati salvo che non abbiano le caratteristiche dei locali abitabili (superficie, altezza, r.a.i., etc.); in tal caso viene computato l'intero volume; - i sottotetti di cui alla Definizione Uniforme n.23, qualora si verifichino al contempo tutte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> 1) copertura a falde inclinate con pendenza uniforme inferiore al 35% 2) dislivello inferiore a 60 cm dalla quota del pavimento del
--------------------------	--	---	----	--

				<p>sottotetto all'imposta della falda inclinata;</p> <p>3) assenza di locali abitabili o di locali aventi le caratteristiche tali da poterlo diventare (h min. cm. 1,80).</p> <p>- elementi tecnici sporgenti oltre la copertura quali camini (anche qualora volti alla captazione della luce solare) e abbaini (di dimensioni massime del foro pari a 1,00 m di larghezza e 1,50 m di altezza);</p> <p>- elementi caratteristici o caratterizzanti uno specifico disegno architettonico o urbano, chiaramente individuati dalle Norme di P.I. o da quelle di P.U.A. e specificatamente indicati come non costituenti volume urbanistico</p> <p>Agli effetti della determinazione del volume edificabile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate. Il Volume degli edifici esistenti viene quantificato sulla base dei dati indicati nel titolo edilizio che ne ha autorizzato la costruzione; in mancanza dello stesso o qualora non riporti tali dati, il volume è calcolato utilizzando la definizione di cui al presente articolo.</p>
19b - Volume totale volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI	

22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI	I sottotetti con altezza minima all'intradosso del piano di spiccato della facciata inferiore a 60 cm. ed altezza massima pari a cm.180 non sono conteggiati ai fini del calcolo del volume dell'edificio, mentre vengono conteggiati i sottotetti con altezze superiori.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI	I soppalchi sono ammessi nei locali aventi altezza media di 4,60 m, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale. L'altezza media netta al di sotto ed al di sopra del soppalco non deve essere inferiore a 2,20 m.
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI	I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante ed appartengano come collegamento funzionale ad un'unica unità abitativa. I soppalchi come sopra definiti non contribuiscono al conteggio del numero dei piani. Le soffitte /sottotetti non costituiscono piano quando il sottotetto avente le caratteristiche di cui alla voce 23, è collegato funzionalmente all'appartamento sottostante con cui costituisce un'unica ed inscindibile unità abitativa. I sottotetti di cui alla voce 23 che non sono compresi nel calcolo del volume edificabile non sono da computare nel numero dei piani.
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.	SI	Per soffitto si intenda l'intradosso del solaio di copertura piano, inclinato o curvo.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:	NO	Per "quota del terreno" o "piano di campagna" o "quota zero" si intende la quota della naturale sistemazione del terreno attorno all'edificio, ante

		<p>-all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</p> <p>-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.</p>		<p>intervento. In caso di terreni piani tale quota si intende coincidente con la quota del marciapiede prospiciente il lotto o la quota centrale della strada in assenza di marciapiede.</p> <p>In caso di PUA la quota del terreno deve essere stabilita negli elaborati progettuali con l'individuazione del caposaldo assegnato dall'ufficio tecnico e può per specifiche necessità non coincidere con quella naturale.</p> <p>Per "linea di intradosso", in caso di solaio con travi o travetti con interasse delle travi è superiore a 70 cm si intende l'intradosso del tavolato;</p> <p>In caso di coperture inclinate l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso della copertura</p> <p>Le rientranze all'ultimo piano con copertura inclinata, individuano l'altezza dell'edificio solo qualora le stesse abbiano lunghezza superiore al 50% del corrispondente prospetto.</p> <p>Per "sommità delle strutture perimetrali" è da intendere l'intradosso del solaio di copertura.</p>
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	<p>Nel caso di PUA che prevedano la realizzazione di architetture contemporanee conformate a oggettivi parametri di qualità architettonica, è possibile derogare alle altezze massime previste dal PI per la realizzazione di particolari volumi significativi complementari all'edificio principale (sale cinematografiche, palcoscenici, trampolini piscine ad uso collettivo, torri, locali tecnici, etc). Gli elaborati del PUA dovranno rappresentare in idonea scala i rendering planivolumetrici delle architetture di progetto.</p>

				Senza specifica deroga possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici di cui alla voce 31.
29 -Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI	È la misura verticale tra il piano di calpestio (pavimento finito) e l'intradosso del solaio sovrastante (soffitto finito); in caso di solaio con travatura si fa riferimento alla quota sopra trave se l'interasse delle travi è superiore a 70 cm. Nel caso di vani con solai inclinati o curvi, l'altezza interna è la media delle altezze. Nel caso di vani con pavimenti a più livelli e/o soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza interna è il rapporto tra volume del vano e la sua superficie, con esclusione delle parti di vano con altezza inferiore a 1,80 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, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI	Ai fini dell'applicazione dell'art.873 del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra pareti è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. Non sono in ogni caso da computare gli sporti inferiori a 1,50 m. Se gli sporti sono superiori a 1,50 m è da considerare l'intera sporgenza solo la parte eccedente.
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, etc.).Non sono considerati volumi tecnici quelli adibiti allo stoccaggio di materie prime o di scarti di lavorazione quali silos o contenitori in genere.	NO	I vani ascensore costituiscono "volume tecnico" solamente se realizzati extra sagoma e con struttura "leggera" autoportante.
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	NO	

		mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.		
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	Per la disciplina dei manufatti pertinenziali si rimanda all'ART. 94 del presente Regolamento.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	La profondità delle logge viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Il portico può essere delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione purché presenti almeno due lati aperti verso l'esterno ed uno di questi sia il lato maggiore, stante con il lato minore nel rapporto minimo di 4/3. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento esterno 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.	NO	Qualora la copertura non sia munita di parapetto o ringhiera si tratta di lastrico solare.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	Tali manufatti devono comunque rispettare la distanza prevista per le costruzioni.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	Vedi caratteristiche formulate dall' ULSS9 contenute all' ART. 37.5 del presente Regolamento.
43 – Cortili interni e patii; pozzi di luce, cavedi, chiostrine e lastrici solari		<p>Cortili interni e patii sono spazi delimitati da fabbricazione lungo l'intero loro perimetro, nell'ambito dello stesso edificio, destinati ad illuminare e ventilare anche locali abitabili; qualora tutti i fronti che vi si affacciano siano di altezza non superiore a due piani, tali spazi sono definiti patii, negli altri casi sono definiti cortili.</p> <p>Il lastrico solare è il tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.</p> <p>I Cavedi o pozzi di luce, detti anche chiostrine, sono spazi delimitati da fabbricazione lungo l'intero loro perimetro, nell'ambito dello stesso edificio, destinati esclusivamente ad illuminare e ventilare locali non abitabili.</p>	SI	Le caratteristiche di cortili interni e patii, pozzi di luce, cavedi e chiostrine sono definite all' ART. 89 del presente Regolamento
44 – Distanza corpi di fabbrica dello stesso edificio		La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all' altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili, e a ml. 5,00 in ogni altro caso. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/3.	SI	
45– Intercapedine		Vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità	NO	Le caratteristiche delle intercapedini sono definite all' ART. 75 del presente Regolamento. Larghezza netta massima consentita ml 1,00.

		dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.		
46-Parete finestrata		Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come "lucifere", ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munita di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.	SI	
47 – Manufatto di servizio in legno (capanno)		Manufatto in legno o simile privo di qualsiasi fondazione stabile, adibito a magazzino, deposito attrezzi per giardinaggio, al gioco dei bambini, al ricovero di piccoli animali da affezione, o di animali da bassa corte di utilizzo esclusivamente domestico o di conduzione hobbistica di giardini e terreni agricoli.	NO	Affinché possa ricadere nel regime dell'attività edilizia libera dovrà avere le seguenti caratteristiche: - superficie massima di 7,00 mq per ogni unità abitativa; - altezza massima non superiore a 2,40 m. - sezione massima degli elementi strutturali cmq 100. Tali manufatti devono comunque rispettare la distanza prevista all'art. 873 del Codice Civile.
48– Pergolato		Manufatto accessorio di servizio che consiste in una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre due lati e nella parte superiore.	NO	Il pergolato è realizzabile nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo. Affinché possa ricadere nel regime dell'attività edilizia libera dovrà avere le seguenti caratteristiche: - superficie massima di 12,00 mq per ogni unità abitativa; - altezza massima non superiore a 3,00 m. - sezione massima degli elementi strutturali cmq 100. Tali manufatti devono comunque rispettare la distanza prevista all'art. 873 del Codice Civile.
49 - Pergotenda		Manufatto accessorio di servizio che consiste in un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. L'opera principale non è la	NO	La pergotenda è realizzabile nel numero massimo di una per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo.

		struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda".		Le caratteristiche sono quelle di cui alla voce 48. Non rientrano nella definizione di pergolato elementi frangisole in materiale metallico anche se avvolgibili. Tali manufatti devono comunque rispettare la distanza prevista all'art. 873 del Codice Civile.
50 – Pergolato fotovoltaico		Struttura costituita da un pergolato (def n. 48) atta a supporto esclusivo per l'installazione pannelli fotovoltaici.	NO	I pannelli dovranno essere distanziati l'un l'altro e consentire la percolazione dell'acqua meteorica. Le caratteristiche sono quelle di cui alla voce 48. Tali manufatti devono comunque rispettare la distanza prevista all'art. 873 del Codice Civile.
51 – gazebo		Struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi".	NO	Le caratteristiche del gazebo sono quelle di cui alla voce 48. Tali manufatti devono comunque rispettare la distanza prevista all'art. 873 del Codice Civile.
52 - Posto auto per autoveicoli		Superficie esclusiva, libera da ingombri, destinata allo stazionamento di un'autovettura. Può essere contenuta all'interno di autorimessa o allo scoperto -parcheggio esterno, delimitata a terra da segnaletica orizzontale su quattro lati, con accesso carrabile da corsia di manovra singola o comune, rampa, strada ecc..	SI	Dimensioni minime: - posto auto m. 2,50 x 5,00. - posto auto diversamente abili m. 3,20 x 5,00
53 - box auto per autoveicoli		Spazi chiusi in autorimesse singole o collettive e delimitati da strutture di resistenza al fuoco, dotati di serramento di ingresso e destinati al ricovero di uno o più autoveicoli.	SI	Dimensioni minime (larghezza x lunghezza): - BOX singolo m. 3,00 x 5,00 - BOX doppio: auto in linea m. 3,00 x 10,00 auto affiancate m. 5,50 x 5,00.

54 - VEPA		<p>Vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge o di porticati rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile</p>		<p>Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.</p> <p>Vedi caratteristiche formulate dall' ULSS9 contenute all' ART. 37.5 del presente Regolamento per le verande</p>
-----------	--	---	--	---