

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 4 del 13/01/2022

## **INDICE**

<b><u>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</u></b> .....	<b>6</b>
<u>ART. 1: FINALITÀ E OGGETTO</u> .....	6
<u>ART. 2: DEFINIZIONI UNIFORMI</u> .....	6
<u>ART. 3: NOTE ESPLICATIVE DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI</u> .....	6
<u>ART. 4: DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE</u> .....	12
<u>ART. 5 INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI</u> .....	14
<u>ART. 6 INTERVENTI URGENTI</u> .....	15
<b><u>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</u></b> .....	<b>16</b>
<b><u>CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI</u></b> .....	<b>16</b>
<u>ART. 7: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)</u> .....	16
<u>ART. 8: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)</u> .....	16
<u>ART. 9: COORDINAMENTO SUAP/SUE</u> .....	16
<u>ART. 10: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI</u> .....	17
<u>ART. 11: PRESENTAZIONE DEI PROGETTI – ELABORATI</u> .....	18
<u>ART. 12: CONTROLLI A CAMPIONE</u> .....	22
<u>ART. 13: COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)</u> .....	22
<u>ART. 14: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</u> .....	25
<u>ART. 15: RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHÉ ANCHE DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ</u> .....	26
<b><u>CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</u></b> .....	<b>27</b>
<u>ART. 16: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA</u> .....	27
<u>ART. 17: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI</u> .....	27
<u>ART. 18: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)</u> .....	27
<u>ART. 19: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI</u> .....	28
<u>ART. 20: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ</u> .....	28
<u>ART. 21: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI</u> .....	28
<u>ART. 22: PARERI PREVENTIVI</u> .....	28
<u>ART. 23: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA</u> .....	29
<u>ART. 24: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO</u> .....	30
<u>ART. 25: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE</u> .....	30
<u>ART. 26: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA</u> .....	31
<b><u>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</u></b> .....	<b>31</b>
<b><u>CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</u></b> .....	<b>31</b>
<u>ART. 27: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI</u> .....	31
<u>ART. 28: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI</u> .....	32
<u>ART. 29: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI</u> .....	32
<u>ART. 30: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO</u> .....	32
<u>ART. 31: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA</u> .....	32

<b>CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>32</b>
<u>ART. 32: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</u> .....	32
<u>ART. 33: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO</u> .....	33
<u>ART. 34: CONDUZIONE DEL CANTIERE</u> .....	33
<u>ART. 35: CARTELLI DI CANTIERE</u> .....	<u>34</u>
<u>ART. 36: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI</u> .....	34
<u>ART. 37: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI</u> .....	35
<u>ART. 38: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI         NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA</u> .....	35
<u>ART. 39: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI         ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI         ORDIGNI BELLICI</u> .....	35
<u>ART. 40: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI</u> .....	<u>36</u>
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b> .....	<b>36</b>
<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO</b> .....	<b>36</b>
<u>ART. 41: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI</u> .....	36
<u>ART. 42: 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</u> .....	40
<u>ART. 43: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A             FLESSIBILITÀ PROGETTUALE</u> .....	43
<u>ART. 44: INCENTIVI (PREMI DI EDIFICABILITÀ), FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA             SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E             DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI</u> .....	44
<u>ART. 45: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL             RISCHIO GAS RADON</u> .....	45
<u>ART. 46: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI             AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE</u> .....	45
<u>ART. 47: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")</u>	45
<u>ART. 48: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE             DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA</u> .....	46
<u>ART. 49: OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI</u> .....	46
<b>CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b> .....	<b>47</b>
<u>ART. 50: STRADE</u> .....	47
<u>ART. 51: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO</u> .....	47
<u>ART. 52: PISTE CICLABILI</u> .....	47
<u>ART. 53: AREE PER PARCHEGGIO</u> .....	47
<u>ART. 54: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE</u> .....	48
<u>ART. 55: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI</u> .....	48
<u>ART. 56: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE</u> .....	49
<u>ART. 57: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO</u> .....	49
<u>ART. 58: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI</u> .....	50
<u>ART. 59: RECINZIONI</u> .....	50
<u>ART. 60: NUMERI CIVICI</u> .....	51

ART. 61: INDICATORI STRADALI ED ALTRI APPARECCHI.....	51
<b>CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>52</b>
ART. 62: AREE VERDI.....	52
ART. 63: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE .....	52
ART. 64: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE .....	53
ART. 65: SENTIERI.....	53
ART. 66: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	53
<b>CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....</b>	<b>54</b>
ART. 67: APPROVIGIONAMENTO IDRICO.....	54
ART. 68: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE.....	54
ART. 69: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	54
ART. 70: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	54
ART. 71: DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	54
ART. 72: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	54
ART. 73: PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.....	55
<b>CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b>	<b>55</b>
ART. 74: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....	55
ART. 75: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	56
ART. 76: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI .....	57
ART. 77: ALLINEAMENTI.....	58
ART. 78: CRITERI GUIDA DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO, DI RESTAURO E DI MANUTENZIONE DEI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO .....	58
ART. 79: COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	58
ART. 80: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	59
ART. 81: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	59
ART. 82: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	60
ART. 83: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	60
ART. 84: CARTELLONI PUBBLICITARI.....	60
ART. 85: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI.....	61
<b>CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....</b>	<b>61</b>
ART. 86: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	61
ART. 87: SERRE BIOCLIMATICHE.....	62
ART. 88: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	62
ART. 89: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI .....	63
ART. 90: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI .....	63
ART. 91: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE.....	64
ART. 92: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE .....	64
ART. 93: RECINZIONI.....	64
ART. 94: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	65
ART. 95: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA .....	65
ART. 96: PISCINE.....	67
ART. 97: ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI.....	67
ART. 98: NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	67
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>68</b>

<u>ART. 99: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO;</u> .....	68
<u>ART. 100: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO</u> .....	68
<u>ART. 101: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI</u> .....	69
<u>ART. 102: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI</u> .....	69
<u>ART. 103: SOSPENSIONE DEI LAVORI</u> .....	69
<u>ART. 104: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI</u> .....	69
<b><u>TITOLO V - NORME TRANSITORIE</u></b> .....	<b>70</b>
<u>ART. 105: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</u> .....	70
<u>ART. 106: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</u> .....	70
<u>ART. 107: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME</u> .....	70

# DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

## ART. 1: FINALITÀ E OGGETTO

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.

## ART. 2: DEFINIZIONI UNIFORMI

Sono allegate al presente Regolamento le definizioni uniformi di cui all'allegato B della DGR n. 669 del 15.5.2018. Le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, secondo quanto disposto dall'art. 48ter della LR 11/2004.

## ART. 3: NOTE ESPLICATIVE DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

Di seguito si riportano le definizioni uniformi di cui all'articolo precedente con relative note esplicative.

### QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI CON NOTE ESPLICATIVE

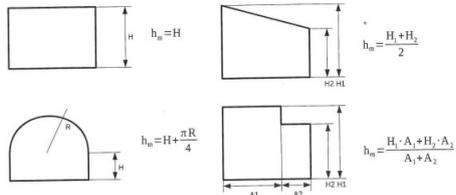
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	La superficie reale equivale alla superficie derivata dal rilievo topografico sovrapposta alle tavole di PI.
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	La superficie reale equivale alla superficie derivata dal rilievo topografico sovrapposta alle tavole di PI. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Il volume edificabile viene definito al successivo art. 4.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Il volume edificabile viene definito al successivo art. 4

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	Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature fino ad un limite di 1,50 m quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, pioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriera architettoniche.
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	<p>Ai soli fini della quantificazione della superficie coperta, gli sporti aperti e superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella sola parte eccedente, gli sporti chiusi si considerano interamente.</p> <p>Non costituiscono superficie coperta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le coperture degli accessi pedonali con dimensione massima di 2,50 x 2,50 m;</li> <li>le scale esterne con sbalzo fino a 1,50 m addossate agli edifici anche con sostegni;</li> <li>le piscine fuori terra o interrate;</li> <li>gli alloggiamenti per impianti tecnologici addossati agli edifici fino al limite di 1,50 m di sporgenza e con superficie in pianta non superiore a 3,00 mq per unità abitativa;</li> <li>gli alloggiamenti per i contatori con superficie in pianta non superiore di 3,00 mq;</li> <li>la superficie occupata dagli impianti sportivi o attrezzature coperte solo stagionalmente (massimo 180 giorni all'anno).</li> </ul> <p>Per sporti e aggetti si intendono: gronde, lesene, cornici, pensiline, poggiali e balconi senza pilastrature o sostegni e senza elementi di chiusura anche parziale quali frangisole, setti in elevazione fino al piano superiore. Tali aggetti e sporti fermo restando lo sbalzo massimo di 1,50 m potranno estendersi per tutta l'ampiezza della facciata.</p> <p>Non costituiscono superficie coperta le pavimentazioni senza sottostanti volumi anche inaccessibili, i muri isolati e i setti architettonici nei limiti di una sporgenza massima di 1,5 m se addossati ad edifici.</p>
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/ IPF	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	Escluse le superfici di portici e tettoie.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	Per profilo perimetrale esterno dell'edificio si intende la parte la parte di fabbricato che fuoriesce dal terreno di progetto. Sono inoltre esclusi i sottotetti con altezza minore di 1,80 ed eventuali locali al sottotetto con i requisiti di abitabilità direttamente collegati all'unità sottostante.
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 comprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate accessorie sino alla mezzeria del muro comune.  Per attività imprenditoriale si intende rimessaggi e parcheggi a scopo di lucro come attività prevalente.
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	SI	Sono escluse dalla sagoma: <ul style="list-style-type: none"> <li>-le tende da sole addossate all'edificio;</li> <li>-le scale esterne con sbalzo fino a 1,50 m addossate agli edifici senza sostegni;</li> <li>-le pavimentazioni senza sottostanti volumi anche inaccessibili, i muri isolati e i setti architettonici con</li> </ul>

		superiori a 1,50 m.		<p>altezza minore di 3,00 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le coperture degli accessi pedonali con dimensione massima di 2,50 x 2,50 m;</li> <li>- gli alloggiamenti per impianti tecnologici addossati agli edifici fino al limite di 1,50 m di sporgenza e con superficie in pianta non superiore a 3,00 mq per unità abitativa;</li> <li>- gli alloggiamenti per i contatori con superficie in pianta non superiore di 2,00 mq;</li> </ul> <p>Per sporti e aggetti si intendono: gronde, lesene, cornici, pensiline, poggiali e balconi senza pilastrate o sostegni e senza elementi di chiusura anche parziale quali frangisole, setti in elevazione fino al piano superiore. Tali aggetti e sporti fermo restando lo sbalzo massimo di 1,50 m potranno estendersi per tutta l'ampiezza della facciata.</p> <p>Per fuori terra si intende rispetto alla quota attuale del terreno, ad eccezione del caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (art. 11 del presente Regolamento Edilizio), saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo dell'altezza e del volume.</p>
19 - Volume totale o 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 collocate in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI	Per terreno si intende terreno di progetto.
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	Per terreno si intende terreno di progetto.
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	Per terreno si intende terreno di progetto.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI	<p>L'altezza minima degli spazi al di sotto i soppalchi non deve essere inferiore a m.2.20; i locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media superiore a m. 2,20.</p> <p>La superficie dei soppalchi non deve essere maggiore al 50% di quella del locale soppalcato, solo nell'ipotesi che l'altezza del locale al di sotto del soppalco sia inferiore di 2,70 m, nei limiti sopra indicati.</p>
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI	

26 - Altezza lorda	<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p>	SI	<p>Per l'ultimo piano, nel caso di orizzontamenti in legno, l'altezza lorda viene misurata sotto trave.</p> <p>Nel caso di copertura in pendenza si applica l'altezza ponderata, calcolata secondo gli schemi sotto riportati.</p> <p>Ai soli fini del calcolo del volume edificabile (43) dovrà essere considerata l'altezza di eventuali piani seminterrati ponderata rispetto all'andamento del terreno di progetto, oltreché eventuali vespai o terrapieni fuori terra rispetto all'andamento del terreno di progetto oltre 0,50 m".</p>
27 - Altezza del fronte	<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio;</li> <li>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>	NO	<p>Per quota del terreno si intende terreno di progetto.</p> <p>Per intradosso del solaio di copertura si intende l'elemento strutturale anche se interno sia esso piano o inclinato.</p> <p>Per strutture perimetrali si intendono le strutture al di sotto dell'intradosso del solaio di copertura.</p> <p>Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici, (apparecchiature tecniche, per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala, abbaini nei limiti di cui al punto 43 del successivo art. 4 e simili).</p> <p>Nel caso di solai in legno si calcola l'intradosso sotto le travi di copertura.</p> <p>Ai fini del calcolo dell'altezza delle fronti non vengono considerati gli elementi architettonici quali timpani, velette, setti murari ecc. la cui altezza non superi quella della linea di colmo della copertura su cui insiste.</p> <p>Nel caso di fronti conclusi a timpano l'altezza va calcolata all'estremità superiore solo nell'ipotesi che tale fronte sia il lato maggiore dell'edificio. Nel caso di lati uguali l'altezza del fronte dovrà essere misurata nel punto d'incontro tra lo spigolo delle pareti esterne del corpo di fabbrica e l'intradosso del solaio di copertura.</p> <p>Nel caso di fabbricato costituito da corpi di fabbrica posti su più livelli non allineati in verticale, l'altezza del fronte si considera dal terreno di progetto alla copertura posta a quota maggiore.</p> <p>Non concorrono alla misurazione di tale altezza gli sbancamenti finalizzati all'accesso ai piani interrati e relative corsie di manovra. Nell'ipotesi tale accesso risultasse fuori terra rispetto al terreno di progetto verrà conteggiato nella misurazione dell'altezza del fronte solo se di larghezza maggiore di 3,00 m.</p>
28 -Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	Altezza finalizzata al rispetto di quanto indicato nel repertorio normativo del PI.
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	SI	L'altezza interna dei locali va misurata dal pavimento all'intradosso del controsoffitto. Nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso dell'assito, se lo spazio tra le travi è maggiore di 2.5

		calcolando l'altezza media ponderata.		<p>volte la larghezza del trave stesso e all'intradosso delle travi nel caso di distanza inferiore. L'altezza ponderata è calcolata secondo gli schemi sotto riportati.</p> 
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI	Il computo della distanza deve essere considerato in proiezione su un piano orizzontale della sagoma dell'edificio con la proiezione orizzontale sullo stesso piano del confine di riferimento.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	Al fine del calcolo della distanza di cui alla definizione uniforme n. 30 si considera qualsiasi manufatto computabile ai fini della superficie coperta, oltretutto ogni manufatto posto oltre l'andamento attuale del terreno computabile nel calcolo del volume totale. Sempre ai fini del calcolo della distanza dovranno essere considerati i muri con altezza maggiore uguale di 3,00 m.
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	
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	
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	Sono ammessi portici/porticato a tutti i piani del fabbricato. Il tamponamento degli elementi posti entro la sagoma dell'edificio e sottostanti volumi chiusi non necessita della verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici, rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.
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	
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	Il tamponamento degli elementi posti entro la sagoma dell'edificio e sottostanti volumi chiusi non necessita della verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici, rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.
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	Il tamponamento degli elementi posti entro la sagoma dell'edificio e sottostanti volumi chiusi non necessita della verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici, rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

#### ART. 4: DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

VOCE		DEFINIZIONE
43 - Volume edificabile	VE	<p>Si definisce volume edificabile il volume del solido emergente dal terreno di progetto computando l'altezza lorda (26) e la superficie coperta (8). Anche nei casi di volumi assegnati puntualmente al lotto in sede di strumento urbanistico generale.</p> <p>a) Viene computato il volume di:</p> <p>a.1 - i locali sottotetto aventi i requisiti di agibilità per la parte con altezza <math>\geq</math> a mt. 2.70 se collegati direttamente al piano inferiore ;</p> <p>a.2 - le logge limitatamente alle parti rientranti oltre i m 1,50;</p> <p>a.3 - i locali abitabili di cui al successivo articolo 41;</p> <p>b) Non viene computato il volume di:</p> <p>b.1 - portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;</p> <p>b.2 - portici privati, pergole bioclimatiche, tettoie, sporti e aggetti aperti su due lati di qualsiasi dimensione per ogni unità abitativa a qualunque piano;</p> <p>b.3 - le cabine elettriche pubbliche o di uso pubblico;</p> <p>b.4 - il volume interrato dei piani, si considera interrato un edificio o corpo di fabbricato avente tre lati completamente interrati rispetto al terreno di progetto, in tutti gli altri casi dovrà essere conteggiata nel volume esclusivamente la parte ricadente oltre la quota del terreno di progetto sia in pianta che in elevazione;</p> <p>b.5 - i volumi tecnici emergenti dalle coperture e quelli posti in aderenza all'edificio nel limite di 35 mc per fabbricato;</p> <p>b.6 - non vengono computati nel volume abbaini con larghezza utile interna <math>\leq</math> a metri 2,00 sul fronte dell'edificio;</p> <p>b.7 - il volume del vespaio fino ad una altezza di 0,50 m;</p>

		<p>b.8 - i piani sottotetto qualora siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%, accesso diretto dal piano sottostante e vi sia un dislivello non superiore a cm. 60.00 dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta del trave di copertura, tale altezza dovrà essere dimostrata in corrispondenza di eventuali rientranze qualora la somma delle stesse insista per una lunghezza superiore al 50% del corrispondente prospetto.</p> <p>b. 9 - Viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R. 09/03/2007, n. 4, e delle successive linee guida. Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata L.R. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n. 1579/2008, "linee guida in materia di edilizia sostenibile"- devono totalizzare un punteggio complessivo NON INFERIORE a "+1".</p> <p>b.10 - Scale esterne di larghezza massima di 1,50 m per rampa, aperte almeno su due lati (anche con sostegno) .</p> <p>b.11 - Ingressi e percorsi pedonali coperti nel limite di 2,50 m x 2,50 m;</p> <p>b.12 - Casette in legno con superficie coperta massima pari a 6 mq e altezza massima 3,00 m (misurata nel punto più alto), una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà;</p> <p>b.13 - Il volume occupato dal vano ascensore;</p> <p>Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.</p>
44 – Terreno di progetto	TP	<p>Quota del terreno a seguito degli interventi previsti in progetto; tale variazione rispetto all'andamento attuale del terreno non dovrà superare 1,00 m in riporto e <del>2,50</del> <b>2,70</b> m in sterro, raccordandosi gradualmente con il terreno circostante. Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (art. 11 del presente Regolamento Edilizio), saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo dell'altezza e del volume. Potranno essere autorizzate sistemazioni delle aree esterne con sterri e riporti superiori a quanto sopra, non interessanti l'imposta del fabbricato, finalizzati alla sistemazione e/o omogeneizzazione dell'assetto planimetrico con l'esistente. Con riferimento ai miglioramenti fondiari che non prevedono anche la costruzione di edifici si rimanda all'art. 48 delle NTO del PI, inoltre in sede di PUA potranno essere definite quote di sterro e riporto diverse da quanto sopra.</p>
45- Andamento attuale del terreno	AT	<p>Quota del terreno prima degli interventi previsti in progetto.</p>
46- Parete finestrata	PF	<p>Deve intendersi non soltanto la parete munita di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce), un porticato delimitato da pilastrature, una loggia, una vano scala chiuso su tre lati deve intendersi parete finestrata. Non costituiscono parete finestrata le aperture dei vani ascensori. E' ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o modifiche di quelle esistenti in pareti già finestrate a distanza minore di 10 m da altri edifici purchè le pareti contrapposte siano afferenti alla stessa proprietà. Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono parete finestrata i lucernari a tetto, tali lucernari, complanari con la copertura, non costituendo veduta potranno essere realizzati a confine di proprietà.</p>
47- corpi di fabbrica dello stesso edificio	CFSE	<p>Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della superficie coperta. Il dislivello tra le coperture non può superare i 4,00 metri. La distanza tra pareti cieche e pareti cieche di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a 3 mt. Nel caso di pareti finestrate di corpi di fabbrica dello stesso edificio dovrà in ogni caso essere rispettata la distanza di 10 metri tra le stesse anche nell'ipotesi che solo una delle due sia finestrata.</p>

## ART. 5 INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

1. Sulla base delle disposizioni di cui al DPR 380/01 sono soggetti a CILA:

collocazione e modificazione di decorazioni, monumenti, cartelli e materiali pubblicitari, insegne, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperte al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;

occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto

(esclusivamente nelle zone urbanistiche in cui è ammesso);

abbattimento di soggetti vegetali d'alto fusto compresi tra i filari di alberi indicati nelle planimetrie del PAT/PI.

le opere di modifica parziale o totale, dell'aspetto architettonico e/o tipologico di manufatti storico artistici minori, quali fontane, lavatoi, capitelli, edicole e monumenti votivi, lapidi e croci

cabine telefoniche e apparecchiature telefoniche o di servizio di Enti, di Aziende pubbliche o di loro concessionari insistenti su suolo pubblico;

modifica recinzioni, tombinature, accessi carrai;

2. In conformità a quanto previsto dall'art. 6 del DPR 380/01 sono interventi minori non soggetti a titolo abilitativo sotto il profilo edilizio:

la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività pertinente l'agricoltura;

le opere urgenti disposte dal Comune;

la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;

le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli Enti pubblici competenti;

i saggi del terreno per la redazione delle indagini geologiche o verifiche di stabilità;

gli scavi compiuti dagli Enti competenti per la manutenzione delle reti tecnologiche o per gli allacciamenti;

le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti la strada senza opere murarie fuori terra, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art.93 Recinzioni;

movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;

l'installazione di targhe a muro di dimensione massima cm 25x40 per singola targa; in caso di porta insegne multiple, lo stesso non potrà superare la dimensione di cm 75x40, con l'esclusione del posizionamento su edifici con vincolo monumentale;

le tende da sole su suolo pubblico o privato addossate agli edifici, nel caso di suolo pubblico le stesse dovranno rispettare previsto successivo art.76 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;

le casette in legno da giardino con superficie coperta massima pari a 6 mq e altezza massima 3,00 m (misurata nel punto più alto), una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 95. Oltre tali limiti dovranno essere conteggiate nel calcolo del volume e soggette al rispetto delle distanze di cui all'art. 13 delle NTO del PI e alle norme di zona;

le attrezzature per il gioco;

i pergolati e gazebi addossati agli edifici o isolati nel limite di 25 mq e altezza massima non superiore a 3,00 m nel punto più alto, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. ART. 95, oltre tali limiti sono soggetti a CILA e al rispetto delle distanze di cui all'art. 13 delle NTO del PI;

gli arredi da giardino;

le pavimentazioni esterne;

modifica del "logo" o "scritta" di un cartello autorizzato;

vetrofanie fino ad 1/5 della superficie e modifiche dei bozzetti;

staccionate in legno, teli antigrandine, teli ombreggianti;

i barbecue anche in muratura posti a 1,50 m dai confini di proprietà;

posa fognatura e altri sottoservizi interrati;

ripristino e manutenzione ordinaria e straordinaria di muri di contenimento, abbattimento di soggetti vegetali d'alto fusto non compresi tra i filari di alberi indicati nelle planimetrie del PAT e PI;

le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Con riferimento a tutti gli interventi indicati al presente articolo sarà necessario acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica ambientale nei casi previsti dal DPR 31/07.

## **ART. 6 INTERVENTI URGENTI**

Nel caso di assoluta urgenza possono essere effettuati gli interventi provvisori indispensabili (escludendo interventi demolitori) per evitare danni alle persone o, nel caso di immobili in ambito di centro storico o immobili di interesse storico, architettonico, ambientale con grado di tutela, anche danni al bene tutelato.

Eventuali limitati interventi demolitori potranno essere realizzati solo nell'ipotesi di impossibilità tecnica di eliminare la situazione di grave pericolo con altri interventi provvisori di messa in sicurezza, attestata da perizia giurata da parte di tecnico abilitato.

Di tali interventi provvisori deve essere data comunicazione non oltre il termine di ventiquattro ore al Comune, il quale verificherà l'effettiva esistenza del pericolo e la congruità degli interventi provvisori posti in essere. Entro quindici giorni dalla comunicazione dovranno essere presentati al Comune i progetti degli interventi definitivi per i necessari provvedimenti autorizzativi (titoli abilitativi, in relazione alla natura dell'intervento).

Qualora ne ricorrano i presupposti rimane salva la facoltà di emettere ordinanza secondo le indicazioni di cui al successivo art. 23.

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

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

### **ART.7: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)**

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, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.

Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.

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, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..

Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica (piattaforma di supporto CCIAA SUAP-SUEP Infocamere).

### **ART. 8: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.

### **ART. 9: COORDINAMENTO SUAP/SUE**

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

Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.

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

### **ART.10: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI**

La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata, in conformità a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale 120 del 14/07/2016.

I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.

Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

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

E' facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.

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

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

Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

## **ART. 11: PRESENTAZIONE DEI PROGETTI – ELABORATI**

Gli elaborati da allegare alla presentazione o alla richiesta del titolo abilitativo, oltre a quanto richiesto per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistico ambientale, sono i seguenti:

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

- a) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficiente estesa rispetto l'intervento con indicata la toponomastica;
- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data

non anteriore a 6 mesi;

- c) stralcio planimetrico del PAT/PI e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo;
  - d) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
    - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori complessive e distinte per ciascun alloggio.
    - per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie utili degli ambienti e dei locali accessori e la superficie lorda di pavimento;
    - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie coperta.
  - e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto;
  - f) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti d), e), del successivo punto 6.

Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, progettati nel rispetto delle disposizioni impartite dal Consorzio di bonifica o da altri Enti preposti;
  - g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
  - h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
  - i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere la sagoma delle facciate adiacenti;
  - j) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
  - k) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
  - l) computo metrico estimativo se necessario.
  - m) fotografie dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto;
- Con cifra si devono indicare nei disegni:
- a) le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;

- b) altezze di muri frontali di fabbrica;
- c) dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
- d) ogni altro dato necessario per definire l'opera;

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

- a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
- b) fotografie dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto;
- c) computo metrico estimativo, se dovuto.

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

- a) le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b) c), d), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l), sia per lo stato attuale che per il progetto. E' consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
- b) fotografie dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto;
- c) schema fognario e acque meteoriche se non indicato nelle precedenti pratiche;
- d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sottoscritta dal proprietario o di chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di manutenzione straordinaria.

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

- a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);
- b) per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal PAT/PI dovranno essere prodotte:
  - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
  - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
  - documentazione fotografica;
  - progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
  - schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
  - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;

- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.

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

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

**6. Per le demolizioni:**

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

**7. Per gli interventi diversi e le opere minori di cui alla parte prima del presente regolamento:**

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

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

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

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

- a) stralcio del PAT/PI;
- b) relazione illustrativa;

- c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

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

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con colori indelebili: in rosso le aggiunte e in giallo le demolizioni;
- b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.

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

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

I disegni di progetto dovranno essere impaginati su un unico elaborato, salvo casi particolari da valutarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Negli elaborati dovrà essere indicato l'atto autorizzativo relativo allo stato di fatto nell'ipotesi di manufatti preesistenti.

Si assumono quali colori convenzionali il giallo per le demolizioni, il rosso per le aggiunte/nuove costruzioni e il blu per le opere oggetto di sanatoria.

Il responsabile dell'Ufficio può richiedere ulteriore documentazione oltre a quanto sopra indicato finalizzata ad una maggiore comprensione del progettato intervento per le verifiche istruttorie di conformità urbanistico - edilizia.

Con delibera di Giunta Comunale nr. 120 del 14/07/2016 tutta la documentazione dovrà essere inviata per via telematica allo sportello unico per l'edilizia / sportello unico per le attività produttive mediante l'utilizzo della piattaforma [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).

Con riferimento ai manufatti per i quali non risultano pratiche edilizie agli atti d'ufficio dovrà essere dimostrata la preesistenza con perizia, resa dal tecnico progettista/rilevatore, che attesti, previa analisi dei materiali e delle tecniche costruttive, e/o con la produzione di documentazione tecnica e fotografica, l'effettiva preesistenza dello stesso alla data anteriore al 1942 (L.1150/42) nei centri storici indicati nel vigente Piano Interventi, al 1957 (data imposizione Vincolo Paesaggistico) per la restante parte del territorio comunale. Tale disposizione non si applica agli edifici con grado di protezione privi di superfetazioni o interventi successivi alle date sopra citate non autorizzati.

### **ART. 12: CONTROLLI A CAMPIONE**

Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.

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

- all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica

dell'intervento;

- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione;

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

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

## **ART.13 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

### **1. Competenze**

La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP), secondo le funzioni stabilite all'art. 45 nonies comma 1 della LR n. 11/2004 e della DGR 2037/2015, è competente ad esprimere pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori previsti dall'art. 146 del Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Sono soggetti all'esame della commissione tutte le richieste di interventi edilizi che introducano modificazioni tali da creare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione all'interno degli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 anche secondo quanto previsto dal DPR 31/2017.

La Commissione Locale per il Paesaggio può indicare modifiche da apportare al progetto che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni in ordine al vincolo paesaggistico vigente sull'area ed in ogni caso con l'ambiente in cui la costruzione verrà a sorgere.

L'Amministrazione Comunale e gli uffici competenti potranno avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere al fine di effettuare gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico, per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal D.lgs. 42/2004 e dalla normativa regionale, per la verifica dell'eventuale danno ambientale nei procedimenti di cui all'art.167 del D.Lgs.42/2004.

Il parere della Commissione è obbligatorio, ma non vincolante. Di esso si dovrà comunque far sempre menzione nel provvedimento adottato.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire ed agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. L'autorizzazione è necessaria anche nelle ipotesi per le quali non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio.

La valutazione della Commissione sulle istanze presentate è obbligatoria, ma non vincolante e la valutazione in merito al parere previsto ai sensi dell'articolo 146 comma 7 è assegnata al

Responsabile del Servizio al quale è delegata la competenza in materia di autorizzazione paesaggistica.

## **2. Composizione**

Ai sensi dell'art. 45 nonies comma 2 della LR n. 11/2004 la Commissione Locale per il Paesaggio è nominata dal Consiglio Comunale ed è composta da tre membri effettivi e da tre supplenti, tutti in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio.

I membri, eletti dal Consiglio Comunale, sono scelti sulla base di curricula nel rispetto degli indirizzi forniti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 45 ter, comma 6, lettera f) della L.R.11/2004, con votazione separata con voto limitato a uno. In caso di parità di voti sarà nominato l'esperto più giovane di età.

La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione, mediante avviso pubblico e di selezione dei curricula dei candidati, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

I componenti della Commissione non possono prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri diretti o indiretti, di loro parenti o affini sino al quarto grado.

La Commissione locale per il paesaggio dura in carica non più di cinque anni. I suoi membri possono essere confermati una sola volta. Alla scadenza del termine di cui sopra la Commissione si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione e comunque nel rispetto degli indirizzi forniti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 45 ter, comma 6, lettera f) della L.R.11/2004.

I Componenti che nel corso di un anno non partecipano ad un numero superiore al 50% delle sedute, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione, il Consiglio Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

Il Consiglio Comunale può provvedere alla revoca dell'incarico:

- quando il nominato metta in atto sistematici comportamenti in oggettivo contrasto con gli indirizzi programmatici o con le norme regolamentari dell'Amministrazione, nonché per gravi irregolarità o per inefficienza o pregiudizio degli interessi del Comune;
- quando sopraggiungano motivi di incompatibilità o conflitto di interesse.

Il provvedimento di revoca ha efficacia con decorrenza dal decimo giorno successivo alla notifica all'interessato.

Segretario della Commissione Locale per il Paesaggio, senza diritto di voto, è un operatore del Settore designato dal Presidente. Può essere presente ai lavori della Commissione l'operatore tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.

Ai sensi dell'art. 183, comma 3, del d.lgs n.42/2004, la partecipazione alla Commissione non dà

diritto ad alcun compenso.

### **3. Funzionamento**

La Commissione si riunisce nella Sede Comunale, ogni qual volta che se ne presenta la necessità, su convocazione del competente ufficio comunale. Le adunanze sono valide se intervengono tre membri.

Verranno convocati obbligatoriamente i tre membri effettivi; in assenza di uno di essi si procederà a convocare i supplenti nominati. In caso di impedimento di questi ultimi verrà convocata la Commissione in altra data al fine di garantire la presenza del componente effettivo o del relativo supplente.

La Commissione locale per il paesaggio, nel corso della prima seduta, nomina il proprio Presidente e vicepresidente.

Alle sedute della Commissione può partecipare, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento.

Il presidente della Commissione può ammettere a partecipare alle sedute, al fine di illustrare il progetto in esame, il progettista, con esclusione della possibilità di partecipare alla fase di discussione e votazione.

La Commissione esprime il parere di competenza a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il parere della Commissione locale per il paesaggio deve sempre essere motivato.

La Commissione può chiedere un supplemento di istruttoria al fine di acquisire più esaurienti elementi di giudizio.

La Commissione esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento: parere favorevole, con eventuali motivazioni; parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, motivato; parere contrario, motivato.

E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

Quando la Commissione viene chiamata ad esprimere la propria valutazione in relazione a istanze presentate da uno dei componenti della stessa o dai loro parenti ed affini fino al 4° grado, questi, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, relativi all'istanza.

La Commissione è chiamata a esprimersi successivamente all'istruttoria tecnica formale svolta dagli uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo riguardo al rispetto dei parametri edilizi e urbanistici ed al rispetto dei requisiti tecnici e prestazionali e successivamente agli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nel vincolo paesaggistico ambientale, effettuati dal responsabile del procedimento inerente la materia di tutela paesaggistica, il quale redige relazione tecnica illustrativa ai sensi dall'art.146 comma 7 del D.Lgs n.42/2004.

La Commissione non è pertanto tenuta ad esprimere parere in merito a questioni diverse da aspetti

inerenti la qualità urbana e architettonica, agli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e paesistico-ambientale, quale supporto al Responsabile dell'autorizzazione paesaggistica, al quale è delegata la competenza in materia di autorizzazione paesaggistica.

La Commissione può sentire, anche su richiesta del medesimo, il progettista, in funzione di garanzia della corretta valutazione ed interpretazione del progetto presentato.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere e per la valutazione delle stesse nel contesto di inserimento.

La Commissione si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Delle adunanze della Commissione viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario nonché dai membri presenti.

In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Responsabile servizio paesaggio non conformi, anche in parte, al parere espresso, sono comunicate alla Commissione stessa nella seduta immediatamente successiva all'emissione del provvedimento.

#### **ART.14: CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune prima del rilascio del permesso di costruire (o prima della presentazione della SCIA) oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata (in tal caso prima del rilascio dovrà essere pagata la prima rata e prodotta polizza fideiussoria per le altre rate). A eventuale scomputo totale o parziale della quota dovuta da valutare dalla Giunta Comunale, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del TU, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del TU, nonché una quota non

superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del TU, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Per l'eventuale riduzione o esonero del contributo di costruzione si demanda all'art. 17 del DPR 380/01 e al successivo art.44.

Nel caso di mancata realizzazione delle opere il rimborso del contributo di costruzione relativo a tali opere potrà essere concesso entro 10 anni dalla decadenza del titolo autorizzativo. Tale procedimento dovrà concludersi entro il termine di 180 giorni.

**ART. 15: RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHE' ANCHE DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A SEGNLAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'.**

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 12, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

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

## **ART. 16: 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 del 1990.

## **ART. 17 RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

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

Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 60 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.

Con la presentazione della richiesta di riesame dell'istanza ripartono nuovamente i termini del procedimento.

## **ART. 18: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

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.

Il Certificato viene rilasciato dal Dirigente/Responsabile competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Nei casi di urgenza, previo pagamento di supplemento, è possibile ottenere il rilascio entro 10 giorni dalla presentazione della domanda.

Il rilascio del CDU è assoggettato al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

## **ART.19: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.

Il rinnovo può essere richiesto quando non è stato possibile iniziare i lavori entro l'anno dal rilascio del provvedimento e non sia stata richiesta, prima della scadenza, la proroga del termine di inizio lavori, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

Nel caso in cui le opere assentite siano state realizzate solo parzialmente nei termini di efficacia del titolo edilizio, occorre presentare un nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere mancanti ed ancora prive di agibilità. Il nuovo titolo comporta il ricalcolo del contributo di costruzione secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio relativamente alle parti oggetto di completamento ed il

versamento dell'eventuale conguaglio rispetto a quanto già versato per il titolo originario.

In caso di proroga ovvero di rinnovo del titolo abilitativo viene chiesto un conguaglio del contributo di costruzione a seguito di sopravvenuti adeguamenti delle relative tariffe.

#### **ART. 20: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

La disciplina relativa alla sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità è contenuta nel DPR 380/2001 artt. 24 e 26.

#### **ART.21: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e ss.mm.ii. e regolato dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.

#### **ART. 22: PARERI PREVENTIVI**

È ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi che consistono in un parere fornito preliminarmente e riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio e riguarda la conformità, allo stato degli atti e dei progetti preliminari, ai vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale, urbanistica e con la normativa di settore.

Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo, per cui dovrà sempre essere presentato il titolo edilizio necessario. La domanda di parere preventivo può essere predisposta liberamente, allegando le relazioni ed elaborati grafici opportuni: trattandosi di casistica molto varia, non è stato predisposto un modulo specifico.

In ogni caso, nella richiesta vanno inseriti: luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), tutti i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico.

Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi 60 per completare la pratica.

Non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia.

Non sostituisce gli atti abilitanti l'avvio delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli.

Il procedimento relativo ai parere preventivo dovrà concludersi entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, tale termine potrà essere interrotto come sopra indicato.

La presentazione delle pratiche dovrà avvenire in formato digitale.

#### **ART.23: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare

che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.

2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo, come indicato al precedente art. 6.

3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'aveute disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.

### **1. Ordinanze contingibili e urgenti**

Sono ammesse le ordinanze stabilite dall'art. art. 54 TUEL, che sono distinte in "ordinanze ordinarie" in materia di pubblica sicurezza ed ordine pubblico e le "ordinanze contingibili ed urgenti" in materia di incolumità pubblica, sicurezza urbana, tutela ambientale dall'inquinamento atmosferico ed acustico e da traffico veicolare in casi di emergenza, ecc...

Le prime vengono adottate in osservanza ed attuazione di disposizioni di legge e regolamenti e vengono emanate nell'esercizio delle normali funzioni di vigilanza, le seconde a fronte di situazioni urgenti ed imprevedibili, eccezionali e comunque pericolose.

Le ordinanze ordinarie possono essere emanate adottate da dirigenti e responsabili dei servizi essendo atti di gestione dell'attività comunale, ai sensi dell'art 107 comma 3 del TUEL.

Le ordinanze contingibili ed urgenti, ai sensi dell'art 54 del TUEL, sono attribuite al potere del Sindaco, quale Ufficiale di Governo, che deve adottare con atto motivato, provvedimenti contingibili ed urgenti al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini.

Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 74.

È fatto obbligo al proprietario od avente titolo, salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, di dare comunicazione al Comune entro le ventiquattro ore successive che potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza.

È fatto obbligo di presentare entro giorni 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione prevista per il rilascio del titolo abilitativo, in tali ipotesi non è dovuta l'applicazione di sanzioni per presentazione di istanza in sanatoria.

Particolare attenzione deve essere posta alla prevenzione incendi, ed in tale indirizzo, oltre ad una verifica ordinaria di applicazione delle normative di legge in materia, l'amministrazione si riserva la possibilità di effettuare specifiche indagini su situazioni da ritenersi potenzialmente pericolose in materia di rischi da incendio, attraverso verifiche da parte degli organi di vigilanza comunali, con particolare riferimento all'organo della polizia municipale non escludendo la possibilità di

coinvolgimento del competente comando dei Vigili del Fuoco.

#### **ART.24: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

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.

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

#### **ART.25: 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.

#### **ART.26: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.

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.

Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

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

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

#### **ART. 27: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

La comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai

soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, è disciplinata ai sensi del DPR 380/2001.

In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati (SCIA, CIL e CILA) sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione e per interventi asseverati con SCIA in alternativa al Permesso di costruire, quale data di inizio lavori il trentesimo giorno dopo la data di protocollazione.

Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE/SUAP utilizzando il portale di infocamere.

Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.

Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico subentrante allegando dichiarazione del proprietario della revoca dell'incarico.

L'effettivo inizio lavori in omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori nel Permesso di Costruire comporta l'applicazione di una sanzione secondo quanto previsto dal successivo art. 104.

#### **ART. 28: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune la documentazione ai sensi del DPR 380/2001 e dalla relativa normativa di settore.

#### **ART. 29: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

La comunicazione di fine lavori è disciplinata ai sensi del DPR 380/2001 e dalla relativa normativa di settore.

Qualora al termine dei lavori emergessero danni al sedime stradale derivanti da negligenza durante la realizzazione del cantiere accertata dalla Polizia Locale, è fatto obbligo, da parte del soggetto attuatore titolare del titolo abilitativo, il ripristino delle condizioni originarie. Rimane fatta salva la possibilità di applicazione delle sanzioni previste dal Codice della Strada.

#### **ART. 30: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

La regolamentazione in materia di occupazione di suolo pubblico è stabilita da apposito specifico atto regolamentare, da parte del competente servizio comunale.

#### **ART. 31: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

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

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

### **ART. 32: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

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.

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 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

### **ART.33: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

Si rimanda al progetto planivolumetrico approvato all'interno dei piani attuati. Nella redazione dei PUA dovrà essere previsto il punto fisso piano/altimetrico di coordinate certe.

Nei casi ove sono previsti interventi che prevedono una modifica della morfologia del terreno o quando ritenuto necessario dal Responsabile del Servizio Edilizia, viene richiesto un piano quotato nella zona oggetto di intervento.

### **ART. 34: CONDUZIONE DEL CANTIERE**

In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e dovranno rispettare eventuali prescrizioni che verranno

ripartite dal Comando di Polizia Locale.

L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio Tecnico Comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,50 per la viabilità veicolare e ml 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

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. Rimane fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo del Sindaco per motivi per tutelare la pubblica incolumità e l'igiene a spese dell'inadempiente.

### **ART.35: CARTELLI DI CANTIERE**

I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee (non inferiore a 100x70 cm), affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura);

2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- Estremi del titolo abilitativo
- Nominativo del committente;
- Nominativo del progettista;
- Nominativo del Direttore dei Lavori;
- Nominativo dell'esecutore dei lavori;
- Nominativo del responsabile di cantiere;
- Nominativo del responsabile della sicurezza;
- Recapito telefonico per emergenze;
- Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
- Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;
- Nominativo del Geologo (se previsto);

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

Il cartello e le scritte in esso contenute di cui al precedente comma sono esenti dal pagamento di tasse

e diritti comunali.

In caso di accertata assenza del cartello verrà erogata una sanzione amministrativa secondo quanto previsto dal successivo art. 104.

### **ART. 36: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

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.

La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.

Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente art.30.

Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.

Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.

Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.

La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

### **ART. 37: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

Si applica quanto disposto dall'art. art. 34 bis comma 1 del DPR n. 380/2001.

### **ART.38: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le

tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..

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

### **ART.39: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI**

Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

### **ART. 40: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.

Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

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

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

#### **ART. 41: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI**

##### **Caratteristiche dei locali**

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano potranno essere realizzati locali separati all'interno dell'area di pertinenza o riconducibili a locali di pertinenza dell'abitazione principale.

## **Dimensioni minime**

Sono considerati **locali di abitazione** permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, laboratori artigianali, convivenze, ecc.).

Sono considerati **locali non abitabili** quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, con presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

Fatte salve le previsioni normative del Piano dei Centri Storici, nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9;
- b) larghezza minima dei locali m. 2,00;
- c) altezza media netta non inferiore a m. 2.70, con il minimo di 1,80 m.

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00, salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a ml 2,40.

Per i locali non abitabili l'altezza media non può essere inferiore:

- a m. 2,40, con un minimo i m 1,50, per i servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpegni, di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- a m. 2,20, per vani scala, ripostigli, garage, saletta di macchinari, legnaie, cantine.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

L'altezza minima degli spazi al di sotto i soppalchi, anche nel caso di locali abitabili, non deve essere inferiore a m.2.20; i locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media superiore a m. 2,20.

La superficie dei soppalchi non deve essere maggiore al 50% di quella del locale soppalcato, solo nell'ipotesi che l'altezza del locale al di sotto del soppalco sia inferiore di 2,70 m, nei limiti sopra indicati.

L'altezza interna dei locali va misurata dal pavimento all'intradosso del controsoffitto. Nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso dell'assito, se lo spazio tra le travi è maggiore di 2.5 volte la larghezza del trave stesso e all'intradosso delle travi nel caso di distanza inferiore.

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 12/99.

Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.2.1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a ml. 2,00 .

La superficie finestrata verticale utile non deve essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del

pavimento dello spazio abitativo utile e al 10% (1/10) nei centri storici.

Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, come previsto dalla LR 12/99 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Eventuali deroghe ai parametri sopraelencati sono ammesse:

nel caso di interventi di restauro su edifici di interesse storico, architettonico e ambientale (fabbricati con grado di protezione), nei quali è consentito il mantenimento di parametri esistenti per i locali con precedente destinazione abitativa.

nel caso di interventi di recupero su edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del D.M. del 5.7.1975 in cui non si raggiungono le altezze minime, i rapporti aero illuminanti minimi e le superfici minime dei locali, sopra descritte, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti, nell'ipotesi di precedente destinazione abitativa previo apposita asseverazione del professionista.

in riferimento alle altezze minime, per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane, si applicano i limiti disposti dal DM Sanità del 5 luglio 1975 e smi.

Le altezze minime sopra indicate possono essere derogate nei limiti previsti dal Decreto Interministeriale 26/06/2015 nel caso di interventi di edifici preesistenti che comportino un aumento dello spessore del solaio interno finalizzato all'isolamento, consolidamento e adeguamento impianti.

L'altezza media utile dei locali è definita al punto 29 dell'art. 3 del presente regolamento.

### **Dimensione alloggi**

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.

È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato e possibilmente illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.

### **3. Ventilazione ed areazione**

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

La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base alla dimensione del foro architettonico.

Il rapporto di areazione e illuminazione dei locali di abitazione non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile e al 10% (1/10) nei centri storici., salvo preesistente autorizzare di locali di abitazione dove è possibile il mantenimento dei rapporti esistenti purchè gli interventi progettati non comportino un peggioramento dei rapporti esistenti. Rimane fatto salvo quanto previsto dalla LR 12/99.

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.

In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna.

I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

Nel caso di bagni ciechi deve essere garantita idonea aspirazione forzata.

Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

Nelle destinazioni abitative le aperture sottostanti logge coperte e porticati con profondità di oltre i 4,00 m (escludendo parti a sbalzo), potranno essere considerate nel calcolo dei rapporti di cui al presente paragrafo nel limite del 50% della relative superficie.

#### **4. Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

Si rimanda alle prescrizioni di dettaglio contenute nella Legge n. 13/1989 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*" e nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011 e smi. Aggiornamento delle "*Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16*" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

#### **5. Piani seminterrati e sotterranei**

I piani sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione;

I locali abitabili non potranno avere pareti a diretto contatto con il terreno salvo preesistenze già autorizzate. Detti locali abitabili non potranno avere il pavimento a quota inferiore del terreno esterno. Nei casi di recupero di edifici esistenti e fatte salve preesistenze autorizzate, è possibile una quota di pavimento inferiore alla quota del terreno esterno, nel limite di 1,00 m interessando massimo due lati, con la realizzazione di un'intercapedine areata lungo tutto il perimetro interrato con larghezza minima di 1,00 m. Inoltre anche nell'ipotesi di un unico lato completamente interrato e tre lati fuori terra i locali a diretto contatto con il terreno dovranno essere considerati accessori.

#### **6. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

Il recupero dei sottotetti, a fini abitativi su edifici esistenti alla data del 06/04/2019, è disciplinato dalla LR 51/2019 e dalla LR 14/2009.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono:

classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettere d) del DPR 380/01, sono soggetti a SCIA di cui al DPR 380/01 e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui

all'art.16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione;

subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq/10 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione; in assenza del reperimento dei parcheggi pertinenziali, è consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio secondo le tariffe stabilite dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento, e fermo restando che la monetizzazione potrà avvenire solo in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree a parcheggio nelle aree di pertinenza del fabbricato.

Si determinano le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 Dicembre 1998, fermo restando i seguenti parametri:

L'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, di 2,20 metri per i Comuni montani disciplinati ai sensi della legge regionale 28 settembre 2012, n. 40 "Norme in materia di unioni montane" e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento.

il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle altre normative di Piano Regolatore Comunale P.R.C., ad esclusione degli edifici grado di tutela 1 e 2 per i quali non si applicano qualora in contrasto con le previsioni relative a tali gradi di tutela.

È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.

Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.

In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali a parcheggio l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

### **7.Canne Fumarie**

In merito alle canne fumarie si rimanda a quanto previsto dalla norma UNI 7129/15, alle altre normative di settore e all'art. 5, comma 9, del DPR 412/93 così come integrato dal DPR 551/99, sostituito a far data dal 31.08.2013 dal contenuto dell'art. 17-bis del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 così come modificato dalla Legge 90/2013 ed aggiornato a far data dal 18.07.2014 dal D.lgs. 102/2014.

## **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**

La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione).

Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.

### **2. Efficienza energetica della struttura edilizia**

Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia che fanno riferimento al D.Lgs. 192/2005.

L'attestato di prestazione energetica è presentato al servizio di edilizia privata che lo acquisisce in allegato alla Scia agibilità quando previsto dalla normativa.

Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al successivo punto 9, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

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

Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:

- a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
- b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;

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.

Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario definire una strategia complessiva di isolamento termico (scelta materiali anche in riferimento alla compatibilità ambientale e alla utilizzazione di tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale).

Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare al limite della dimensione dell'alloggio e al limite delle superficie minime indicate al precedente art.41, previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superficie minime.

#### **4. Impianti di riscaldamento**

Nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura.

#### **5. Fonti energetiche rinnovabili**

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.

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. Contenimento dei consumi idrici**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatorio dove sia tecnicamente possibile nelle nuove costruzioni e ampliamenti, l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia di cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione (o negli ampliamenti relativamente alla eventuale nuova superficie coperta), con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 350 mq (con esclusione degli scivoli di accesso e corsie di manovra pavimentate), devono essere dotati di cisterna (interrata o interna all'edificio) per la raccolta di acque meteoriche.

Ulteriori disposizioni possono essere previste dal PI.

#### **7. Sistemi di illuminazione**

Negli interventi di nuova costruzione o ampliamento superiore al 50% del volume, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse collettive di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
- b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.
- c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)

Negli interventi di nuova costruzione o ampliamento superiore al 50% del volume, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del

sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
- b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
- c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

Negli interventi di nuova costruzione o ampliamento superiore al 50% del volume, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

- a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4) Negli interventi di nuova costruzione o ampliamento superiore al 50% del volume, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

- a) utilizzare interruttori crepuscolari;
- b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009 n.17

## **8. Requisiti acustici passivi**

In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs.42/17 e s.m.i.

## **9. Relazione tecnica**

Relativamente agli interventi di nuova costruzione o ampliamento superiore al 50%, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecniche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

## **ART. 43: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

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

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- mutamento di destinazione d'uso

su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:

- costruito prima del DM 5.07.1975;
- con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
- con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs 42/2004.,

i parametri di cui all'art. 42 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

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

#### **ART.44: INCENTIVI (PREMI DI EDIFICABILITÀ), FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

Il comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici. In particolare acquisisce il nuovo quadro normativo regionale di cui alla legge Regionale 4 aprile 2019 n°14 (Veneto 2050: politiche per la riqualificazione e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge Regionale 2 aprile 2004 n°11).

Riduzione o esonero del contributo di costruzione:

L' Eventuale riduzione o esonero del contributo di costruzione è disciplinato dall'art. 17 del DPR 380/01 e smi.

Come previsto dall'art 17, comma 4-bis, del DPR 380/01, al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto nella misura minima del 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, ovvero da usi commerciali, direzionali o assimilabili in residenziale.

In conformità al succitato art 17, comma 4-bis, del DPR 380/01 il Regolamento edilizio, nel promuovere l'efficientamento energetico degli edifici prevede, per gli interventi di ristrutturazione di cui al punto precedente, le riduzioni del contributo di costruzione di seguito indicate:

- riduzione del costo di costruzione del 30% per interventi in Classe energetica B, del 50% per interventi in Classe A e/o bioedilizia;
- riduzione degli oneri di urbanizzazione dell'80% per gli interventi di ristrutturazione mentre del 50% in caso di cambi d'uso e/o interventi assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

La riduzione del costo di costruzione sarà concessa sulla base di una idonea relazione a firma di tecnico abilitato attestante che l'intervento proposto rispetta complessivamente i criteri della

bioedilizia e i relativi ai consumi energetici di cui sopra.

Diverse modalità di riduzione del contributo di costruzione potranno essere determinate da un apposito Regolamento comunale in conformità a quanto disposto dal DPR 380/01.

Il Piano Regolatore Comunale può integrare le presenti disposizioni.

#### **ART.45: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione. Il radon è, infatti, considerato l'inquinante radioattivo indoor più pericoloso e, a livello mondiale, si stima che sia responsabile di quasi il 50% dell'esposizione media individuale della popolazione alle sorgenti naturali di radiazione.

2. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione, nell'intento di dare attuazione alla raccomandazione n. 143 del 21 febbraio 1990 della Commissione Europea "Sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi", dovrà essere garantita una adeguata ventilazione del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti di 200 Bq (Becquerel) imposti dalla Comunità Europea.

#### **ART. 46: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- b) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
- c) è consentita l'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata dei servizi igienici e lavanderie;

Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011.

Tutti gli edifici devono essere adeguatamente protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; pertanto le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali abitabili non potranno avere pareti a diretto contatto con il terreno salvo preesistenze già autorizzate. Detti locali abitabili non potranno avere il pavimento a quota inferiore del terreno esterno, nei casi di recupero di edifici esistenti è possibile una quota inferiore con la realizzazione di un'intercapedine areata lungo tutto il perimetro interessato dalla parete controterra con larghezza

minima di 1,00 m.

**ART. 47: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. “LINEE VITA”)**

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

**ART. 48: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L’INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

Per tali prescrizioni si demanda al PI e ad un eventuale regolamento.

**ART. 49: OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI**

Il Comune definisce, con apposito provvedimento, le superfici da considerare come Opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle funzioni assegnate dal P.I. alle aree per servizi.

Le opere di **urbanizzazione primaria** sono:

- a) strade residenziali,
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell’insediamento edilizio.

Le opere di **urbanizzazione secondaria** sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

f) impianti sportivi di quartiere;

g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

h) aree verdi di quartiere.

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

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

### **ART. 50: STRADE**

La disciplina relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione.

I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

Le strade e i viali privati devono garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

### **ART. 51: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno, e la parete di fondo, non può essere inferiore a m. 2,00. L'altezza non può essere inferiore a m. 2,80; salvi i proseguimenti di tipi esistenti di misure inferiori.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può concedere dimensioni inferiori se motivate da ragioni architettoniche o di pubblico interesse.

I portici e i passaggi coperti, da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte e cura a spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

### **ART.52: PISTE CICLABILI**

Per le nuove costruzioni realizzate a confine di aree pubbliche, l'Amministrazione comunale può demandare al privato, attraverso apposita convenzione, la realizzazione di tratti di piste ciclabili, a completamento dei percorsi esistenti e/o di progetto, come individuati nel PAT/PI adottando le medesime caratteristiche costruttive di quelle presenti in aree confinanti o vicine, formando così un sistema continuo di percorsi protetti finalizzati ad una mobilità dolce.

La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti e, ove possibile, essere separate dal traffico carrabile.

In sede di progettazione degli interventi devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta

delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

### **ART. 53: AREE PER PARCHEGGIO**

Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi pubblici a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con materiali valutati nel contesto.

Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.

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

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 ml 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.

Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio 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 tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dalle Norme Operative del Piano degli Interventi.

### **ART.54: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

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

Le piazze devono essere realizzate nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503 e al PEBA.

### **ART. 55: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

Per la realizzazione di nuovi edifici con lotto confinante con aree pubbliche, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può imporre la costruzione e il miglioramento dei marciapiedi stradali ed eventuali allargamenti della sede stradale a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, che potrà essere a scapito degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503 e al PEBA.

#### **ART.56: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.

Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe di nuova costruzione devono terminare almeno ml 4,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico.

#### **ART.57: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

I chioschi sono manufatti rimovibili, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.

I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale.-

La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno.

Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.

All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.

I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..

Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro

all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:

è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;

è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.

Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.

Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e a quanto previsto dal DPR 31/2017.

Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale, con presentazione di apposita richiesta di occupazione/concessione suolo pubblico.

La loro installazione potrà avvenire in occasione di eventi e manifestazioni temporanee e all'interno delle aree adibite a tale manifestazione, in caso contrario dovrà essere acquisita preventiva autorizzazione paesaggistica e rispettare le distanze da strade, edifici, confini di cui all'art. 13 delle NTO del PI, nonché sottoposti alla disciplina della zona urbanistica in cui ricadono.

#### **ART.58: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI**

Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.

Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

#### **ART. 59: RECINZIONI**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni non devono superare l'altezza di m. 2,00 di cui la parte in muratura o in pietra non deve superare m. 1,00; la rimanente parte potrà essere realizzata con reti, cancellate, grigliati, ecc.;

b) per recinzioni in siepi e alberi, si demanda a quanto previsto dal Codice Civile;

c) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, è consentita un'altezza non superiore a m.2,50 anche con elementi completamente pieni;

d) entro i limiti delle altre zone la forma, la dimensione e i materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.

In tutte le zone il cancello e i relativi montanti/pilastrini non potranno superare l'altezza di 2,50 m.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, fissare distacchi e raggi minimi di curvatura in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria e concedere deroghe per motivi di sicurezza.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n°285 "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione.

Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed la quota superiore della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.

Setti architettonici o muri di cinta che non rispettino le disposizioni del presente articolo dovranno distare dai confini non meno di 3,00 m, se di altezza inferiore a 3,00 m, se di altezza superiore a 3,00 m dovranno rispettare le distanze di cui all'art. 13 delle NTO del PI, nel mentre per i muri di contenimento si rimanda a quanto previsto dall'art. 14 delle NTO del PI.

## **ART. 60: NUMERI CIVICI**

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

## **ART. 61: INDICATORI STRADALI ED ALTRI APPARECCHI**

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- gli orologi elettrici e simili;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile

all'organizzazione degli spazi pubblici;- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera di disturbo per il traffico e per gli utenti dell'edificio o essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzione soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

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

#### **ART.62: AREE VERDI**

L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.

Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.

La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.

Per la salvaguardia della qualità del verde come elemento qualificante del contesto urbano, si rimanda a quanto previsto dal Prontuario per la qualità architettonica ed ambientale.

#### **ART.63: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.

L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.

#### **ART. 64: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

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

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

#### **ART.65: SENTIERI**

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

#### **ART. 66: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Fatte salve le preesistenze autorizzate, quanto previsto dal Codice Civile e i rapporti privati non oggetto del presente regolamento, a seguito di interventi edilizi o modificazioni del terreno le acque meteoriche devono essere smaltite all'interno dell'area di proprietà attraverso canali, fossati o griglie di raccolta convogliate in vasche disperdenti o in cisterne di recupero nei casi previsti dal successivo articolo 89.

Nei centri storici e/o qualora tecnicamente impossibile l'attuazione di quanto sopra, attestato con la produzione di perizia tecnica asseverata, potrà essere autorizzato il recapito nella rete di smaltimento delle acque bianche pubblica previo parere del Servizio LL.PP.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche staccati dal fabbricato principale fuori terra, nel rispetto di eventuali limiti o divieti previsti da PAT e dal PI e quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada.

Le costruzioni completamente interrato non sono soggette al rispetto della distanza di confini previste dal PI, nel mentre dovranno rispettare tali distanze eventuali parti e/o pareti fuori terra.

Sono ammesse costruzioni accessorie separate dal fabbricato principale purché armonicamente inserite nel contesto e nel rispetto delle norme di zona previste dal PAT e dal PI, sono in ogni caso vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio. fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli 95 e 96.

Sono vietati i depositi a cielo aperto, ad eccezione degli ambiti di cantiere autorizzato durante l'esecuzione dei lavori, e previa autorizzazione nelle zone artigianali – industriali e nelle zone produttive e terziarie nel rispetto di quanto previsto da successivo art. 74.

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

### **ART. 67: APPROVIGIONAMENTO IDRICO**

Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore.

### **ART. 68: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE**

Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore e eventuale relativo Regolamento comunale.

### **ART. 69: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

Si rimanda all'apposito Regolamento comunale.

### **ART. 70: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore.

### **ART. 71: DISTRIBUZIONE DEL GAS**

Si rimanda alla carta dei Servizi del Gestore del Servizio.

### **ART. 72: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

Ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 48/2020 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, modificato dall'articolo 6 del presente decreto.

Negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:

- a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:
  - 1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
  - 2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto

ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;

b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:

1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;

2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;

e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:

1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;

2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;

f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:

1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I° dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;

2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;

3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale; 4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio; 5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

## **ART.73: PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali ad esempio: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati al fine:

- del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata;

- del rispetto dei limiti di distanza dai confini, dalle strade e dagli altri fabbricati previsti dall'art. 13

delle NTO. Per le cabine elettriche tale disposizione vale qualora l'altezza delle stesse non superi i ml 3,00 e con superficie coperta non superiore a 20 mq, dovranno distare dai confini di proprietà privata 2.00 m, potranno essere poste a confine di strade, marciapiedi e parcheggi pubblici;

- possono anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

Le tombe di famiglia all'interno dei cimiteri entro il limite dell'altezza in gronda di m. 3,50 e superficie coperta non superiore a 25 mq non vengono considerate al fine della cubatura e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati di cui all'art. 13 delle NTO del PI, le stesse potranno essere realizzare lungo i confini dell'ambito cimiteriale e dell'area in cessione, rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.

Le coperture in corrispondenza degli ingressi pedonali non costituiscono superficie coperta e non sono soggette al rispetto delle distanze di cui all'art. 13 delle NTO del PI, se di dimensioni non superiore di 2,50 m x 2,50 m; le stesse dovranno rispettare le disposizioni di cui al Nuovo Codice della Strada.

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

### **ART.74: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi coerentemente nel contesto urbano.

Gli interventi minori di cui all'art. 5 del presente regolamento devono in ogni caso rispettare il decoro degli edifici, del contesto e delle aree scoperte.

A tal riguardo il Responsabile del Servizio paesaggio, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Il decoro dell'edificio e delle aree esterne e l'eventuale contrasto con le caratteristiche ambientali sono valutate dalla Commissione per il paesaggio.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio Paesaggio imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Tutte le aree scoperte devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Gli interventi su tali

aree saranno valutate dalla Commissione locale del paesaggio.

A tale riguardo il Responsabile del Servizio Paesaggio, sentita la Commissione locale per il Paesaggio, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

È ammessa l'affissione di manifesti, cartelli, elementi pubblicitari, ecc., unicamente negli spazi indicati dal Comune escludendo l'affissione su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

Ai sensi dell'articolo 153 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici indicati nell'art. 134 del predetto D. Lgs. è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno rispettare quanto previsto dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari ed inoltre (ad eccezione degli impianti di pubblica affissione e affissioni dirette) dovranno distare dal suolo non meno di m. 2.20; qualora interessino la carreggiata stradale non meno di m. 5.10; tale altezza non si applica per le insegne di esercizio all'interno della proprietà privata e poste sulle recinzioni. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n°285 "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione.

Il Responsabile del Servizio Paesaggio, sentita la commissione locale per il paesaggio, ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Il Responsabile del Servizio Paesaggio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

## **ART.75: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio, valutata dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

## **ART.76: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

### **1. Elementi aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico**

Gli elementi che sporgono dalle facciate, sul suolo pubblico o di uso pubblico, quali: pensiline, poggioni, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc., sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a m. 4.50 di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a cm. 30, solo se esiste il

marciapiede.

b) oltre i m. 4.50 di altezza sono consentite sporgenze non superiori il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1.50, anche in assenza di marciapiede.

Negli spazi di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10, ad eccezione delle cornici di copertura.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) sono ammesse le tende su spazio pedonale aperto al pubblico, comprese le strade e piazze chiuse al traffico veicolare, anche per fasce orarie; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dallo spazio veicolare. La posa in opera delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.
- 2) le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualsiasi altro elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 3.50, devono aprirsi senza sporgere dal paramento esterno.

## **2. Elementi aggettanti sul suolo privato accessibile al pubblico**

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di m. 2.20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada e a contatto con il suolo, di elementi che formano coperture, verande, ecc., purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

## **3. Scale esterne**

Sono ammesse le scale esterne aperte come previsto dalle NTO del PI, inoltre la commissione Locale per il Paesaggio potrà valutare eventuali casi particolari.

## **4. Finestrature**

Nell'ipotesi di edifici preesistenti a filo strada pubblica o di uso pubblico potranno essere autorizzare nuove aperture anche al piano terra nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 82.

## **ART. 77: ALLINEAMENTI**

La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.

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.

Le prescrizioni di cui sopra sono in ogni caso subordinate al rispetto delle normativa in materi di distanze di cui all'art. 13 delle NTO del PI, dell'altezza massima prevista dalla zona urbanistica e del Nuovo Codice della Strada.

## **ART. 78: CRITERI GUIDA DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO, DI RESTAURO E DI MANUTENZIONE DEI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO**

Si rinvia a quanto previsto dal PI e dall'eventuale Piano dei Centri storici.

## **ART. 79: COPERTURE DEGLI EDIFICI**

Le coperture dei tetti a falde non possono, di norma, superare un'inclinazione maggiore di 35% rispetto al piano orizzontale, salvo casi in cui, per particolari forme dell'edificio, soluzioni del tetto, o inserimento di pannelli solari o fotovoltaici, si rendano necessarie pendenze diverse e per le quali il progettista dovrà fornire opportuna giustificazione tecnica.

Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico dal PRC i manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione dovrà avvenire con materiale dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

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. Per tali coperture è altresì ammesso l'introduzione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, minieolico) sempreché sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.

È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi, l'eventuale sopraelevazione dovrà essere consentita dalle norme di piano.

## **ART. 80: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI**

Le griglie di raccolta delle acque meteoriche devono essere mantenute pulite al fine di facilitare il deflusso delle acque.

## **ART. 81: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

### **1. Antenne tradizionali e paraboliche**

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro dell'abitato e del rispetto dell'impatto visivo ed

ambientale. Gli immobili già dotati di impianti di ricezione tradizionali centralizzati debbono avvalersi di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari. Gli edifici nuovi e gli edifici oggetto di ristrutturazione, ad eccezione dei fabbricati in linea, debbono prevedere l'installazione degli impianti tradizionali e di antenne paraboliche centralizzati.

Le antenne tradizionali e paraboliche costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01. Per detti impianti sarà necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ambientale nei casi previsti dal DPR 31/17.

Al fine di garantire la salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici in tutto il territorio comunale le antenne tradizionali e paraboliche debbono essere collocate sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.

Sono in ogni caso vietate le installazioni di antenne su comignoli, in giardini, cortili, all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada della pubblica via su cui prospettano gli edifici salvo parere positivo della commissione locale del paesaggio.

## **2. Impianti tecnologici a vista**

Gli impianti tecnologici a vista, quali pompe di calore, condizionatori e simili, devono essere ubicati compatibilmente con le esigenze di sicurezza previste dalle vigenti discipline in materia, in parti idonee ad accogliere l'impianto, e opportunamente integrati con l'ambiente circostante e/o il fabbricato di cui fanno parte. Inoltre essi debbono essere collocati su spazi di proprietà alla distanza di almeno ml 1,00 da confini di proprietà e ml 3,00 da aperture di altra proprietà. Debbono inoltre essere schermati in modo idoneo per non recare disturbo acustico.

La collocazione degli impianti tecnologici sulle coperture può essere ammessa nei casi che si riportano di seguito a titolo esemplificativo:

- a) se posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti debbono essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile debbono comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e da garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- b) se collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- c) se collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- d) se collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad

assicurarne la funzionalità.

I porta contatori (luce, acqua, gas e telefonia) nei limiti di cui all'art. 3 definizione n. 18, non sono soggetti al rispetto delle distanze di cui all'art. 13 delle NTO del PI.

## **ART. 82: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo deroghe nel caso di dimostrata impossibilità tecnica, nel rispetto delle normative in materia di sicurezza e non interessando in ogni caso la carreggiata.

Le finestre di locali interrati poste nei marciapiedi, devono essere protette con apposita struttura in acciaio e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento da parte dei passanti.

Nel caso sporgano su spazi pubblici, devono rispettare le prescrizioni di cui al precedente art.76

## **ART. 83: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

Gli impianti pubblicitari e le varie forme pubblicitarie sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e sono disciplinati da apposito regolamento (Piano generale degli impianti pubblicitari) e dal precedente art.74.

## **ART. 84: CARTELLONI PUBBLICITARI**

La cartellonistica pubblicitaria, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, devono essere realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo o confusione visiva nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e le aree soggette a tutela paesaggistica.

La disciplina della cartellonistica pubblicitaria è regolamentata dal Piano generale degli impianti pubblicitari e dal precedente art. 74.

## **ART. 85: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

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

## **CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI**

## **ART. 86: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dall'art. 77 all'art. 82 del D.P.R. n. 380/2001, dalla Legge n. 13/89, dal Regolamento approvato con Decreto Ministeriale n. 236/89, dalla DGR 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014 e da ogni altra eventuale norma vigente in materia.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici devono essere conformi al Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".

Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014).

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 e ss.mm.ii. gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm. 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.

#### **ART.87: SERRE BIOCLIMATICHE**

Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R.V. 4/09 e la DGRV n. 1781/2011 (art. 3, allegato A).

#### **ART.88: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

I pannelli solari e fotovoltaici negli edifici esistenti con copertura a falde devono essere disposti in modo coerente con l'andamento delle stesse, mentre nei fabbricati nuovi devono essere integrati alla

copertura.

I pannelli possono essere installati anche in facciata o nelle aree circostanti gli edifici previa valutazione della commissione locale del paesaggio.

Nella sola ipotesi di impianti solari e fotovoltaici installati a terra dovrà essere rispettata la distanza di 1,50 m dai confini di proprietà, non sono previste distanze per gli impianti in copertura.

Sugli edifici ricadenti nel Centro Storico (Zona "A") del vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla DGR n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 ml dal piano campagna ovvero 2,5 ml dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07.

Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.

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

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

La potenza massima sopra indicata è riferita ad ogni singola unità abitativa.

Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della L. 06.12.91 n°394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe).

Devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del P. I. e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

## **ART. 89: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

Le coperture degli edifici sono disciplinate dal precedente art. 79.

Le acque meteoriche delle coperture degli edifici e delle relative aree esterne devono essere smaltite all'interno delle aree di proprietà privata. Può essere autorizzato il recapito nella rete pubblica delle acque bianche nei centri storici o in casi particolari previo parere del Settore LL.PP. secondo quanto previsto dal precedente art. 66.

Nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012, Allegato B e ss.mm.ii.).

Condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata, spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico, possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20 con sporgenza massima m 0,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1942. Potranno essere autorizzati deroghe a quanto sopra previo parere del Servizio LL.PP. e della Polizia Municipale.

#### **ART.90: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

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

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il perimetro, destinato ad illuminare e a ventilare anche locali abitabili.

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le parti che delimitano il cortile non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m. 5 (cinque), salvo maggiori distacchi prescritti dalle NTO del PI.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi i m. 0,80; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 91.

#### **ART. 91: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve comunque essere inferiore a m. 3 (tre).

L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

Rimangono fatte salve le preesistenze autorizzate.

## **ART.92: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE**

Il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici competenti.

Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

## **ART. 93: RECINZIONI**

Si richiamano le norme stabilite al precedente art.59.

## **ART.94: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia alle valutazioni della Commissione Locale del Paesaggio.

## **ART.95: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

Ai sensi art.44 della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e

che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq. 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a ml. 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di mt. 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del tagliare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a mt. 50,00.

Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq. 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m. 3. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di mt. 20 da confini e 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà.

La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m. 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii..

Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto.

Si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo art.74: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.

La realizzazione dei manufatti di seguito descritti a punti 1,2,3,4, nel rispetto delle dimensioni e caratteristiche indicate, rientra nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 380/01 non soggetta titolo abilitativo edilizio.

1.Pergolato, Pompeiana, Tenda a Pergola, Gazebo:

superficie non superiori a 25,00 mq comprensiva della proiezione di eventuali sbalzi, aggetti e gronde, una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà;

altezza massima: ml 3,00 (misurata nel punto più alto);

distanza minima dai confini: ml 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra confinanti;

distanza minima dalle strade: ml 3,00 (anche per le zone agricole);

struttura in metallo e/o legno e/o eventuali materiali tecnici di nuova generazione aventi pari caratteristiche di decoro e staticità;

Dette strutture dovranno essere prive di coperture/tamponamenti rigidi anche se trasparenti. Potranno essere posti in opera a copertura di tali strutture e per eventuali tamponamenti verticali teli antigrandine, di stoffa o simili anche con appositi meccanismi, frangisole orientabili non completamente chiusi.

## 2. Casetta da giardino in legno:

dimensioni: superficie coperta non superiore a mq. 6, misurata sulla proiezione a terra della copertura, una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà;

altezza massima 3,00 m (misurata nel punto più alto);

distanza minima dalle strade ml 3,00 (anche per le zone agricole in deroga alle fasce di rispetto stradali);

distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra privati.

## 3. Strutture ombreggianti per parcheggi pertinenziali ad attività produttiva e terziaria, non superiori a 25 mq, comprensiva della proiezione di eventuali sbalzi, aggetti e gronde:

altezza massima: ml. 2,70;

distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato, da realizzarsi esclusivamente su aree destinate a parcheggio effettivo esclusi spazi di manovra.

4. Tunnel estendibili: manufatti costituiti da struttura metallica estendibile e tamponamenti in telo plastico; sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, occasionale e limitata nel tempo di carico e scarico merci; vanno collocati solo in prossimità dei portoni di lavoro di edifici produttivi nel rispetto della distanza minima di ml 5,00 dalla sede stradale e 1,5 m dai confini di proprietà, nella loro estensione massima o eventualmente quella maggiore stabilita dal P.I. o da altra fonte normativa.

Le strutture di cui ai punti 1, 2, 3, 4 potranno essere ancorate al terreno ai fini della sicurezza, senza fondazioni od opere murarie fuori terra o interrate.

I manufatti di cui ai punti 1,2,3,4 sopra elencati non sono soggetti al rispetto della distanza da altri fabbricati di cui all'art.13 delle NTO del PI; rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal codice civile e codice della strada.

La realizzazione dei manufatti sopra indicati di dimensioni maggiori rispetto a quanto sopra indicato è soggetta all'acquisizione del relativo titolo abilitativo.

Con riferimento a tutti gli interventi indicati al presente articolo sarà necessario acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica ambientale nei casi previsti dal DPR 31/07.

## **ART.96: PISCINE**

La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi.

Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità e non in muratura costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare. Per tali manufatti sarà necessario acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica ambientale nei casi

previsti dal DPR 31/07.

Le piscine interrate dovranno distare dai confini non meno di 2,00 m. Nel caso di piscine in muratura o similare fuori terra rispetto all'andamento attuale del terreno dovranno rispettare le distanze previste all'art. 13 delle NTO del PI.

#### **ART. 97: ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto del presente Regolamento (REC).

Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente REC, L'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. 380/01, e al successivo art.100.

#### **ART. 98: NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Stabilità delle costruzioni: ogni fabbricato dev'essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Manutenzione e restauri: i proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'art. precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del Piano Regolatore Comunale (PRC).

Provvedimenti per costruzioni pericolanti: qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Comune e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

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

#### **ART. 99: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE**

## **TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO;**

Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.

L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, di necessarie verifiche d'ufficio, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.

Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

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

Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

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

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

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

Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, l'Amministrazione attraverso i servizi competenti può procedere, ove ritenuto necessario o opportuno, alla verifica dei lavori in corso, effettuando sopralluoghi.

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

Si richiama quanto disposto dall'art.27 DPR 380/01.

## **ART. 104: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI**

Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.

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 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.

Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.

Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

### **ART. 105: 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.

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

Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.

I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

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

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