



COMUNE DI FREGONA  
Via Mezzavilla Centro, 1  
31010 Fregona (TV)

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Adeguato al Regolamento Tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del DPR 380/2001 e s.m.i.

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30/05/2023

A CURA DI:

**Il Responsabile dell'Area Tecnica – Edilizia Privata -CED**

Per. Ind. Ed. Fabio POSOCCO

**Il Responsabile del procedimento Paesaggistico ed Idrogeologico**

Arch. Martina DE BIN

**Il Sindaco**

Patrizio CHIES

**Il Segretario Comunale**

Dott. Alessandro ZANATTA

**Studio MATE Engineering**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Fabio VANIN

## INDICE

<b>PARTE I: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 – Finalità e oggetto.....	5
Art. 2 – Definizioni uniformi.....	6
Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza comunale .....	8
<b>PARTE II: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....</b>	<b>9</b>
TITOLO 1: DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	9
CAPO 1: SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI .....	9
Art. 4 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	9
Art. 5 – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).....	10
Art. 6 – Procedimenti edilizi disposizioni.....	11
Art. 7 – Commissione Locale per il Paesaggio (CLP).....	14
Art. 8 – Commissione Edilizia (CE).....	15
CAPO 2: ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI .....	16
Art. 9 – Certificato di destinazione urbanistica (CDU) .....	16
Art. 10 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni .....	17
Art. 11 – Pareri preventivi .....	18
Art. 12 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia .....	19
Art. 13 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	20
TITOLO 2: DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....	21
CAPO 1: NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	21
Art. 14 – Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori .....	21
Art. 15 – Comunicazione di fine lavori .....	23
Art. 16 – Occupazione di suolo pubblico .....	24
CAPO 2: NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	25
Art. 17 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori .....	25
Articolo 18 – Punti fissi di linea e di livello .....	26
Art. 19 – Conduzione del cantiere .....	27
Art. 20 – Cartelli di cantiere .....	28
Art. 21 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	29
Art. 22 – Tolleranze nella realizzazione di opere edili .....	30
TITOLO 3: DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....	31
CAPO 1: DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO .....	31
Art. 23 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	31
Art. 24 – 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 .....	37
Art. 25 – Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti .....	40
Art. 26 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	41
Art. 27 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	42
CAPO 2: DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	43
Art. 28 – Strade.....	43
Art. 29 – Portici pubblici o di uso pubblico .....	44
Art. 30 – Aree per Parcheggio .....	45
Art. 31 – Piazze e Aree Pedonalizzate .....	46
Art. 32 – Passaggi Pedonali e Marciapiedi .....	47
Art. 33 – Passi carrai e uscite per autorimesse .....	49
Art. 34 – Chioschi e Dehors su suolo pubblico .....	50
Art. 35 – Servitù Pubbliche sui fronti delle costruzioni .....	51
Art. 36 – Recinzioni.....	52
Art. 37 – Numeri civici.....	53
CAPO 3: TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....	54
Art. 38 – Aree a Verde .....	54
Art. 39 – Sentieri.....	55
Art. 40 – Tutela del suolo e del sottosuolo.....	56
Art. 41 – Approvvigionamento Idrico.....	59
Art. 42 – Depurazione e smaltimento delle acque .....	60
Art. 43 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....	61

Art. 44 – Ricarica dei veicoli elettrici .....	62
CAPO 5: RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	63
Art. 45 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi .....	63
Art. 46 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti, davanzali .....	65
Art. 47 – Piano del colore .....	66
Art. 48 – Coperture degli edifici .....	67
Art. 49 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....	68
Art. 50 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	69
Art. 51 – Cartelloni Pubblicitari .....	71
Art. 52 – Superamento delle barriere architettoniche .....	72
Art. 53 – Strade, passaggi privati e cortili .....	74
Art. 54 – Cavedi, pozzi di luce e chiostrine .....	75
Art. 55 – Disposizioni relative alla disposizione delle aree di pertinenza .....	76
Art. 56 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio .....	79
Art. 57 – Provvedimenti per opere in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio .....	80
Art. 58 – Varianti comunicate a fine lavori .....	81
Art. 59 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	82
Art. 60 – Sospensione dei lavori .....	83
Art. 61 – Sanzioni per violazioni delle norme e dei regolamenti .....	84
TITOLO 5: NORME TRANSITORIE .....	85
Art. 62 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio .....	85
Art. 63 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	86
<b>ALLEGATO A. QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI .....</b>	<b>87</b>
<b>ALLEGATO B. QUADRO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE .....</b>	<b>92</b>

## PARTE I: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

---

### ART. 1 – FINALITÀ E OGGETTO

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 2 e 4 “Regolamenti edilizi comunali”
- D.P.R. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, art. 3
- Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, Allegato B. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia, Quadro delle definizioni uniformi
- D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017 “Recepimento del Regolamento Edilizio Tipo in base all’ Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l’adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all’articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380”
- D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 “Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l’adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all’Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.”

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (di seguito REC) disciplina l’attività edilizia ai sensi dell’Art. 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente al disposto del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell’intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.
2. Il REC è finalizzato a garantire la realizzazione di un ambiente edificato e urbano di pregio, sia sotto il profilo tecnico-estetico, sia sotto il profilo igienico-sanitario, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
3. Le disposizioni di cui al presente regolamento valgono per:
  - il Responsabile dello Sportello Unico per l’Edilizia (SUE);
  - il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP);fatto salvo quanto diversamente specificato nel REC.
4. Il REC è uno strumento:
  - connotato tecnicamente, in quanto disciplina il rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità delle costruzioni;
  - complementare al PRC poiché definisce le specifiche tecniche con le quali concretizzarne le previsioni;
  - finalizzato a disciplinare i procedimenti per la presentazione dei progetti e la verifica e controllo degli interventi edilizi.

#### DOCUMENTAZIONE, ELABORATI

5. Il REC è costituito dal presente testo normativo articolato in parti riguardanti:
  - riferimenti normativi, regolamentari, tecnici;
  - oggetto, definizione;
  - documentazione, elaborati;
  - prescrizioni e direttive.
6. Il REC contiene alcuni Allegati inerenti:
  - Allegato A. Quadro delle definizioni uniformi;
  - Allegato B. Quadro delle definizioni tecniche di competenza comunale
  - Allegato C. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia;
7. Il REC potrà contenere ulteriori allegati tecnici volti a disciplinare argomenti specifici, ritenuti di rilevante importanza per l’Amministrazione Comunale.

## **ART. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4 comma 1 sexies
- Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, Allegato B. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, Quadro delle definizioni uniformi
- D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 "Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.", Allegato B
- Allegato A. Quadro delle definizioni uniformi.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Il REC applica e utilizza le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi:
  - approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'Art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016;
  - recepite con Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 51 del 25/05/2018.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Le definizioni uniformi sono riportate nell'Allegato A del presente REC "Quadro delle definizioni uniformi", in alcuni casi integrate, ove occorra, con ulteriori specificazioni, nonché ulteriori definizioni stabilite ai fini del presente REC.
3. Le seguenti 28 "Definizioni uniformi" di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:
  - 1 Superficie territoriale
  - 2 Superficie fondiaria
  - 3 Indice di edificabilità territoriale
  - 4 Indice di edificabilità fondiaria
  - 5 Carico urbanistico
  - 6 Dotazioni Territoriali
  - 7 Sedime
  - 8 Superficie coperta
  - 9 Indice di permeabilità
  - 10 Indice di copertura
  - 11 Superficie totale
  - 12 Superficie lorda
  - 13 Superficie utile
  - 14 Superficie accessoria
  - 15 Superficie complessiva
  - 16 Superficie calpestabile
  - 17 Sagoma
  - 18 Volume totale o volumetria complessiva
  - 19 Piano fuori terrazza
  - 20 Piano seminterrato
  - 21 Piano interrato
  - 22 Sottotetto
  - 23 Soppalco
  - 24 Numero dei piani
  - 25 Altezza lorda
  - 26 Altezza dell'edificio
  - 27 Altezza utile
  - 28 Distanze

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della prima Variante al PI approvata successivamente all'entrata in vigore del presente REC, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questa disciplinate.

4. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino le definizioni di cui all'Allegato A del presente REC costituiscono automatica modifica od integrazione delle stesse.

### **ART. 3 – DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE**

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 “Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.”
- Allegato B. Quadro delle definizioni tecniche di competenza comunale

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Il REC applica, in conformità alla DGR 669/2018, ulteriori definizioni/specificazioni aggiuntive e integrative a quelle di cui all'Allegato A del presente REC “Quadro delle definizioni uniformi”:

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Le definizioni tecniche sono riportate nell'Allegato B del presente REC “Quadro delle definizioni tecniche di competenza comunale” ed articolate per temi:
  - definizioni elementi edilizi;
  - definizioni indici edilizi;
  - definizioni distanze;
  - definizioni sistema commerciale;
  - definizioni sistema ambientale e agricolo.
3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino le definizioni di cui all'Allegato B del presente REC costituiscono automatica modifica od integrazione delle stesse.



## **PARTE II: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

---

### **TITOLO 1: DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

---

#### **CAPO 1: SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

---

#### **ART. 4 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)**

---

##### **RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI**

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 5
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

##### **OGGETTO, DEFINIZIONE**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti i titoli abilitativi per gli interventi edilizi, e fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento, ai sensi dell'Art. 5, comma 1bis del DPR 380/2001.
2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte dal SUE.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001, 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 dei PUA, etc.

##### **PRESCRIZIONI E DIRETTIVE**

4. Le istanze e tutte le altre comunicazioni, denunce e segnalazioni comunque denominate che abbiano ad oggetto l'edilizia non produttiva, devono essere presentate con modalità telematica utilizzando esclusivamente l'apposito portale, ed i relativi procedimenti sono disciplinati, oltre che dal presente regolamento, dal DPR 380/2001 e dalle altre norme sovracomunali in materia.
5. Per le istanze relative ad interventi oltre la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 comma 1, lett. d) e seguenti del DPR 380/2001, o nel caso di progetti particolarmente complessi e per esigenze istruttorie, è facoltà del SUE richiedere una o più copia cartacee della documentazione trasmessa telematicamente, la cui conformità è asseverata dal progettista abilitato.

## **ART. 5 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008”
- Regolamento comunale di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva, che fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento, ai sensi dell'Art. 1, comma 1, lett. m) del DPR 160/2010.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. La gestione dei procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al D.Lgs 59/2010, sono svolte dal SUAP.
3. Il SUAP assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
4. Le istanze e tutte le altre comunicazioni, denunce e segnalazioni comunque denominate, relative a procedimenti edilizi promossi da soggetti operanti per l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, devono essere presentate con modalità telematica utilizzando esclusivamente l'apposito portale, ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010.
5. Per le istanze relative ad interventi oltre la ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 comma 1, lett. d) e seguenti del DPR 380/2001, o nel caso di progetti particolarmente complessi e per esigenze istruttorie, è facoltà del SUAP richiedere una o più copia cartacee della documentazione trasmessa telematicamente, la cui conformità è asseverata dal progettista abilitato.

## Art. 6 – PROCEDIMENTI EDILIZI DISPOSIZIONI

---

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata. È consentita la trasmissione in forma cartacea per i procedimenti che richiedono il rilascio di un titolo espresso per i quali non è ancora attiva la modalità telematica.
2. I progetti di cui al comma precedente devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore ad 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione il sito ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, l'estratto del PAT e PI vigente, l'estratto di mappa catastale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame. Inoltre dovrà, in relazione alla tipologia di intervento, contenere:
  - A. per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:
    - a) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;
    - b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
    - c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, le eventuali recinzioni; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100 e 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
    - d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali e la specifica attività, per ogni locale dovranno inoltre essere specificati la superficie di pavimento, il volume netto e la superficie finestrata;
    - e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani la, sovrastrutture varie, ecc.), e degli eventuali impianti (pannelli fotovoltaici, termici, ecc.);
    - f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici. Qualora l'edificio sia aderente o adiacente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli dei fabbricati adiacenti o aderenti;
    - g) sezioni verticali quotate, in scala 1:100 in numero sufficiente alla completa comprensione dei grafici;
    - h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
    - i) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
    - j) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente; alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
    - k) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
    - l) riproduzione fotografica della zona interessata e dell'area circostante all'intervento (almeno 4 foto);
    - m) autorizzazioni delle competenti autorità (Genio Civile, Forestale, Ente gestore fognatura, ecc.);
    - n) scheda ISTAT mod. I/201.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), possono essere rappresentati in scala 1:200, purché corredati da particolari in scala superiore.

- B. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e i restauri:
  - a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; dovrà essere altresì predisposta una rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici (comparativa), e devono essere adottati colori diversi per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).
  - b) per gli edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, (D.lgs. 42/04 e ss.mm.ii.), per quelli ritenuti di particolare interesse ai sensi dell'art. 13 delle NTO del PI, una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

- C. Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni:
- planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
  - sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1/20;
  - sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
  - l'indicazione dei materiali impiegati;
  - documentazione fotografica.
- D. Per le demolizioni di edifici:
- Planimetria del sedime, piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
  - adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- E. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburanti, tombe, decorazioni cimiteriali, stemmi, insegne, targhe, addobbi esterni, ecc.:
- planimetria quotata, in scala adeguata;
  - prospetti e sezioni quotati, in scala adeguata;
  - indicazioni di materiali e di colori;
  - documentazione fotografica adeguata.
- F. Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative:
- relazione tecnico-descrittiva;
  - estratto del P.R.G. con evidenziata l'area da lottizzare;
  - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
  - rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con relative quote plani-altimetriche;
  - progetto di lottizzazione, quotato plani-altimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
  - sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
  - progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
  - l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
  - perizia idrogeologica sull'idoneità dell'area ad accogliere l'insediamento previsto;
  - documentazione fotografica adeguata;
  - elenco catastale delle proprietà;
  - norme di attuazione del piano di lottizzazione;
  - bozza di convenzione.
- G. Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte sia pubbliche che privata, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:
- planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- H. H.- Per le opere di manutenzione straordinaria:
- relazione descrittiva dei lavori;

- b) documentazione fotografica.
  - c) Elaborato grafico quale: planimetria, pianta, sezione o prospetto, in scala adeguata, rappresentativo dell'intervento;
- I. Per la costruzione di locali nel sottosuolo:
- a) piante quotate dei piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;
  - c) planimetria generale in scala 1/500, rilevata topograficamente, riportante tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento plano-altimetrico prima e dopo l'esecuzione delle opere.
  - d) documentazione fotografica.
  - e) relazione tecnico-descrittiva;
- J. Per le apparecchiature esterne tipo torri, serbatoi, silos, ecc.:
- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100;
  - b) relazione illustrativa.
  - c) documentazione fotografica.
- K. Per le varianti da apportare a progetti approvati:
- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso per le costruzioni, giallo per le demolizioni);
  - b) relazione illustrativa;
  - c) documentazione fotografica attestante lo stato dei lavori.
3. È facoltà del Funzionario Comunale Competente, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrie, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera oggetto di procedimento edilizio.

## **ART. 7 – COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11, art. 45-bis e seguenti e art. 45-nonies
- D.Lgs. n. 22 gennaio 2004, n. 42, artt. 146 e 148
- Allegato A alla DGRV n. 2037 del 23 dicembre 2015 “Composizione, funzionamento e durata della Commissione Locale per il Paesaggio”

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è l'organo tecnico consultivo del Comune, con funzione di supporto facoltativo all'esercizio delle funzioni delegate in materia paesaggistica, ed esprime il proprio parere nell'ambito dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, di valutazione della compatibilità paesaggistica e di applicazione delle relative sanzioni.
2. La CLP può essere istituita e nominata con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella DGRV n. 2037/2015 e dall'Art. 45 nonies della LR 11/2004.

## **ART. 8 – COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 4
- L.R. 27 giugno 1985, n. 61, art. 113

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. La Commissione Edilizia (CE) è l'organo tecnico consultivo del Comune in materia di edilizia e urbanistica.
2. La CE è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 4 del DPR 380/2001. Supporta gli Uffici comunali esprimendo il proprio parere in ordine alla qualità architettonica dei progetti edilizi su immobili non ubicati in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. La CE può essere istituita e nominata con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 4 del DPR 380/2001, nel rispetto dei criteri di cui all'Art. 113 della LR 61/1985.

### FUNZIONI:

La Commissione esprime il proprio parere in ordine alla qualità architettonica di progetti edilizi su immobili non ubicati in area di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, come:

- nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti di volumetria superiore ai 600mc o superficie superiore ai 200mq, non comprese all'interno della zona industriale-artigianale;
- edificazione in zona agricola;
- interventi di ristrutturazione edilizia, o che comunque comportino una modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e dei manufatti, relativamente ai fabbricati e relative aree di pertinenza ai quali il Piano Regolatore Comunale attribuisce un grado di protezione;
- l'aspetto compositivo e distributivo delle proposte di strumenti urbanistici attuativi.
- interventi in centro storico che comportino una modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e dei manufatti, ivi compresi interventi su tinteggiatura, serramenti di vetrine, installazioni pubblicitarie e tende;
- occupazioni temporanee di suolo pubblico quali dehors, pedane, fioriere, scaldini ed altri elementi di arredo urbano;
- fattispecie diverse su motivata richiesta del responsabile del procedimento.

### COMPOSIZIONE

La C.E. è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica - Edilizia Privata (membro di diritto) o da un suo delegato, in qualità di Presidente, da tre o cinque membri eletti dal Consiglio Comunale tra cui un geologo.

I componenti sono scelti tra esperti del settore (laureati in ingegneria, architettura, agraria, geologia, conservazione dei Beni Culturali, avvocati amministrativisti, oppure geometri, periti edili e soggetti in possesso di titoli di studio considerati equipollenti, iscritti ai relativi albi professionali). La qualifica di esperto deve essere comprovata da apposito curriculum attestante la competenza, nelle materie di cui sopra, da allegare al provvedimento di nomina. Sono esclusi coloro che hanno cariche elettive nel Comune.

Le sedute della C.E. sono convocate dal Presidente a cadenza, di norma, mensile ovvero ogni volta che sia necessario, comunque con preavviso di almeno 5 gg solari;

I commissari direttamente o indirettamente interessati alla realizzazione di un'opera, devono segnalare la propria posizione di incompatibilità e non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa.

Le riunioni non sono pubbliche, la Commissione può tuttavia, di sua iniziativa, far intervenire alle sedute i tecnici incaricati dai titolari dell'intervento per ottenere chiarimenti sui singoli progetti.

La C.E. può effettuare sopralluoghi, qualora lo ritenga opportuno per una migliore valutazione dell'intervento.

I componenti della Commissione sono tenuti al segreto d'ufficio (ex art. 326 c.p.).

### NORME TRANSITORIE:

Nelle more dell'istituzione della CE le funzioni sono demandate direttamente al Responsabile dell'Area Tecnica - Edilizia Privata.

## CAPO 2: ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

---

### **ART. 9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

---

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) 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 o adottata.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale, deve essere corredata da tutti gli elementi utili ad identificare l'area oggetto dell'istanza, con chiara indicazione dei mappali catastali, ed è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
3. Il Responsabile del Servizio rilascia il Certificato di Destinazione Urbanistica che specifica, per l'immobile soggetto della richiesta, le disposizioni degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi vigenti e/o adottati, nonché altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica.
4. Le domande di Certificato di Destinazione Urbanistica sono istruite in ordine cronologico alla data di presentazione, salvo i casi di urgenza specificatamente motivati;
5. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente al momento del suo rilascio; esso non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può intraprendere nel rispetto delle norme vigenti in materia.



## **ART. 10 – CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- Legge regionale n. 61/1985, artt. 81-88
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 16, 17, 19, 43

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi della corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione connessi al titolo abilitativo edilizio (Art. 16 del DPR 380/2001).

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo di costruzione (Art. 17 del DPR 380/2001), l'importo del contributo è commisurato all'incidenza delle spese relative alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
3. L'incidenza del contributo:
  - relativamente agli oneri di urbanizzazione, è determinata con Deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla LR;
  - relativamente al costo di costruzione, è determinata sulla base dei valori fissati dalla Regione Veneto ai sensi dell'Art. 16 del DPR 380/2001 e/o in mancanza di questi con Determina del Responsabile del Servizio sulla base degli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi (Art. 19 del DPR 380/2001).
5. La quota del contributo:
  - relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
  - relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, non oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.
6. Il contributo di costruzione è rateizzabile in non più di 4 rate di eguale importo, aventi le seguenti scadenze: 1<sup>a</sup> rata al rilascio del titolo, 2<sup>a</sup> rata entro la data di inizio lavori, 3<sup>a</sup> rata entro 6 mesi dall'inizio lavori, 4<sup>a</sup> rata entro 1 anno dall'inizio lavori. L'intero importo deve essere stato comunque corrisposto all'atto di presentazione della segnalazione certificata di agibilità. La richiesta di rateizzazione deve essere accompagnata da una polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, escutibile a prima richiesta e con validità fino a formale svincolo della medesima da parte del Comune, a seguito del saldo del contributo. La polizza dovrà essere stipulata per un importo assicurato pari all'ammontare del contributo ancora non versato.
7. Per gli interventi ritenuti di interesse pubblico dall'Amministrazione Comunale, è consentita una diversa rateizzazione del contributo di costruzione rispetto a quanto stabilito al precedente comma, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
8. Il mancato versamento di quanto dovuto alle scadenze indicate, comporterà l'applicazione degli interessi e delle penali previste a termini di legge.

## **ART. 11 – PARERI PREVENTIVI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.
- D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 “Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.”

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Il privato interessato alla realizzazione di:
  - un progetto complesso;
  - o che presenti particolari problemi di inserimento edilizio, urbanistico o paesaggistico;
  - o che richieda la valutazione congiunta di problematiche di competenza di diversi Uffici;può chiedere un parere preventivo.

### DOCUMENTAZIONE, ELABORATI

2. Ai fini dell'acquisizione del parere preventivo, il privato trasmette apposita istanza con:
  - indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità;
  - allegati studi preliminari, elaborati tecnico/progettuali, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, proponendo le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Il parere preventivo conterrà:
  - le questioni tecniche e progettuali affrontate, in relazione ai contenuti dell'istanza;
  - le valutazioni espresse;
  - le prescrizioni particolari alle quali la successiva progettazione dovrà fare riferimento;
  - gli elaborati tecnico/progettuali che, oltre a quelli definiti dal presente REC come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato è di massima e non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.
5. Il parere preventivo:
  - è subordinato al versamento dei diritti di segreteria, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Comunale;
  - è rilasciato dal Comune entro 60 giorni dalla richiesta.

## **ART. 12 – ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., artt. 50 e segg.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

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.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

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.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile del Servizio competente di provvedere a termini di legge.

### **ART. 13 – SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

---

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art.48 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii..
3. Le condizioni di non agibilità di un fabbricato o unità immobiliare, sono dichiarate mediante segnalazione certificata da un tecnico abilitato o, con proprio provvedimento, dal Responsabile del Servizio a seguito di verifiche tecniche da parte della struttura comunale competente.

Per le abitazioni esistenti deve ricorrere almeno una delle seguenti situazioni:

- a) rispetto alle condizioni igienico sanitarie:
  - mancanza di acqua corrente;
  - mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;
  - mancanza di un sistema di riscaldamento e produzione ACS, nei locali di abitazione e nei servizi igienici;
  - non siano rispettati i rapporti areo-illuminanti minimi, le altezze medie dei locali risultino inferiori a ml. 2,20 e le superfici utili siano inferiori a mq 28,00 per alloggi occupati da una persona e a mq 38,00 per due persone; sono esclusi gli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- b) rispetto alla destinazione d'uso dei locali:
  - siano usati impropriamente quali alloggi i sottotetti, gli interrati o seminterrati, i rustici, i box, ecc.;
- c) rispetto a situazioni di pericolo:
  - quando nell'edificio ci sia la presenza di gas, materiali pericolosi, nocivi e/o inquinanti;
- d) rispetto a situazioni statiche:
  - quando l'edificio nel quale è ricavato l'alloggio risulti in precarie condizioni statiche, ovvero l'edificio non risulti in possesso di certificato di collaudo, qualora obbligatoriamente previsto dalla normativa;
4. Per le strutture produttive: la dichiarazione di inagibilità può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezze richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile o siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte ai punti precedenti.
5. Ad eccezione delle attività urgenti nei casi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali si rimanda al precedente art. 12, le opere per (ri)portare l'edificio nelle condizioni di agibilità sono sempre da considerarsi "interventi di ristrutturazione edilizia" e quindi assoggettate alle procedure previste dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
6. I requisiti igienico-sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stato rilasciato il titolo abilitativo e ad esso conformi.

## TITOLO 2: DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

---

### CAPO 1: NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

---

#### **ART. 14 – COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

---

##### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
  - D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.
  - Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61
1. Il titolare del Permesso di Costruire, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare al SUE/SUAP la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi, tramite l'apposito portale istituzionale adottato dall'Ente, corredata degli specifici documenti previsti dalla normativa vigente.
  2. Trascorso il termine di un anno dalla consegna del titolo senza che sia stato comunicato l'inizio dei lavori, ovvero senza che, a seguito della comunicazione, questi siano stati effettivamente avviati, il titolo edilizio decade di diritto.
  3. I lavori si considerano effettivamente iniziati:
    - nel caso di nuove costruzioni, con opere che, oltre all'installazione del mero impianto del cantiere, consistano nell'esecuzione di: scavi, modellazioni/sistemazioni dell'area di cantiere o di armatura di singoli manufatti di fondazione/elevazione; (CdS. n. 467/2018 e CdS. N. 6628 del 23 novembre 2018)
    - nel caso di interventi sull'esistente (es. ampliamenti, sovrelevazioni o demolizioni), con la manomissione dell'immobile al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate;
    - nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, con i primi movimenti di terra.
  4. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione, fatta salva l'acquisizione degli eventuali atti d'assenso, comunque denominati e necessari, dalla cui data l'inizio dei lavori ha efficacia.
  5. La comunicazione di inizio dei lavori deve indicare tutti i dati dei soggetti abilitati a termini di legge responsabili dell'esecuzione dei lavori ovvero:
    - del direttore dei lavori;
    - dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori e del relativo legale rappresentante;e qualora previsto anche dai seguenti soggetti:
    - del geologo per le indagini sui terreni;
    - del professionista incaricato della progettazione delle strutture;
    - del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
    - del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi al progetto energetico;
    - del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
    - del professionista agronomo o laureato in scienze forestali o titolo equivalente.La modifica dei suddetti soggetti deve essere tempestivamente comunicata con modalità telematica. La comunicazione di inizio dei lavori deve essere sottoscritta, oltretutto dal titolare, dai tutti i professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
  6. Negli interventi edilizi con CILA e SCIA l'inizio dei lavori è subordinato alla obbligatoria comunicazione dei dati del Direttore dei Lavori e delle ditte esecutrici.
  7. È ammessa l'esecuzione in proprio dei lavori solo nel caso non siano previste opere strutturali, impiantistiche, che richiedono il rilascio di certificazioni/dichiarazioni obbligatorie o particolari lavorazioni.

8. 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.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve fornire dichiarazione attestante la presa visione della documentazione progettuale depositata presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico, congiuntamente con una relazione sullo stato di avanzamento delle opere al momento del passaggio consegne, sottoscritta da entrambi i professionisti.

## **ART. 15 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. L'ultimazione dei lavori consiste nella conclusione delle opere relative ad un intervento edilizio oggetto di procedimento abilitativo, compresi gli interventi di finitura edilizia necessari per il raggiungimento dei parametri di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio essenziali ai fini dell'effettivo utilizzo, e si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione dei lavori si riferisce alle disposizioni contenute nella convenzione.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Il titolare del Permesso di costruire, SCIA o CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare al Comune la data di fine dei lavori entro i termini di validità del titolo abilitativo, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Entro 15 giorni dalla fine lavori dovrà, nei casi previsti dalla normativa vigente, essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità. La stessa dovrà essere corredata da documentazione fotografica a colori (interni ed esterni) dell'immobile, rilevata alla data di presentazione della Segnalazione e accompagnata da planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa fotografica.
4. Qualora, per la tipologia di intervento, sia prevista la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, quest'ultima, se trasmessa nei termini di tre anni dalla data di inizio dei lavori, assolve all'obbligo della comunicazione di fine lavori.
5. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata, a pena di inefficacia, la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune o comunque prevista da specifiche norme di settore.
6. Qualora l'intervento non incida sulle condizioni di cui all'Art. 24, comma 1, del DPR 380/2001, il Direttore dei lavori, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, dovrà presentare una dichiarazione di non necessità della Segnalazione Certificata di Agibilità e una Attestazione di Conformità delle opere realizzate al progetto presentato/autorizzato, oltre che le eventuali dichiarazioni e certificazioni necessarie sulla base degli interventi eseguiti e secondo normativa vigente.
7. Nel caso in cui, entro il termine di legge, i lavori non dovessero risultare ultimati, il Direttore dei Lavori dovrà depositare tempestivamente una relazione sullo stato di avanzamento delle opere e una dichiarazione di conformità di quanto realizzato;
8. L'omissione dell'adempimento relativo alle comunicazioni di cui ai precedenti commi comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'Art. 52 del presente REC, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

## **ART. 16 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. L'occupazione del suolo pubblico si configura nel caso di esecuzione di opere per le quali, per esigenze di cantiere o per altri motivi ritenuti giustificabili, sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico.

### DOCUMENTAZIONE, ELABORATI

2. Nel caso di occupazione del suolo pubblico, l'interessato deve trasmettere apposita domanda formulata sui moduli appositamente predisposti dall'ufficio competente e ottenere la relativa preventiva autorizzazione. La domanda deve precisare:
  - lo scopo e l'ubicazione dell'intervento, con precisazione del confine tra proprietà pubblica e privata;
  - la durata presunta del cantiere;
  - le modalità operative;
  - l'intervento edilizio a cui è eventualmente associata;e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla e descrivere l'intervento (planimetria e sezioni quotate, in scala adeguata).
3. Per gli interventi soggetti a Permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori il committente deve trasmettere la relativa comunicazione conformemente alla apposita modulistica predisposta dall'UTC e disponibile sul sito Internet del Comune, corredata degli specifici documenti previsti dalla normativa vigente.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

4. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico, che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori, devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto e previa costituzione di un deposito cauzionale, a garanzia della rimessa in pristino, a regola d'arte, del bene pubblico eventualmente manomesso, al rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
5. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
6. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.
7. Prima della scadenza dell'autorizzazione, a cura del titolare dovrà essere ripristinato quanto occupato. Il deposito cauzionale sarà restituito solo dopo la comunicazione dell'avvenuto ripristino e, in ogni caso, previo accertamento e relativa attestazione da parte dell'Ufficio Tecnico, che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte.



## CAPO 2: NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

---

### **ART. 17 – PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 "Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896."

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori 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.
3. In caso di protratta interruzione dei lavori devono essere adottate tutte le misure ed i provvedimenti atti a garantire la sicurezza, il decoro e l'igiene del cantiere.

## ARTICOLO 18 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

---

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
2. L'intestatario del titolo abilitativo, per le ipotesi relative a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, le determinazioni dei punti fissi.
3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
4. Le operazioni di cui al precedente comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto a fornire, sotto propria responsabilità, il personale ed i mezzi necessari ed a indicare la posizione dei confini di proprietà segnalandola con appositi cippi.
5. In alternativa a quanto previsto ai precedenti 3 e 4 comma, il Direttore dei Lavori inoltra al competente sportello una relazione asseverata corredata da planimetrie indicanti lo stato di fatto dei luoghi ante e post intervento, con l'indicazione di un congruo numero di caposaldi planimetrici ed altimetrici, rispetto a punti certi rilevabili anche ad opere ultimate.
6. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'articolo 61 del presente Regolamento.

## **ART. 19 – CONDUZIONE DEL CANTIERE**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.
- D.Lgs 16 gennaio 2008, n. 4 e s.m.i.
- D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.
- DGRV n. 2424/2008
- D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. La conduzione del cantiere si identifica con tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dalla data di inizio dei lavori alla conclusione degli stessi, comprendendo tutte le lavorazioni ed attività pertinenti alle opere.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli Artt. 6 bis, 22, 23 e 10 del DPR 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.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 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. In ogni caso devono essere sempre adottati le necessarie pratiche e provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, evitando qualsiasi pregiudizio alla circolazione.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di 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.
7. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
  - il titolo abilitativo che legittima i lavori (Permesso di Costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - le denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
  - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, etc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
  - la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
  - la documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii.;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
8. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.
9. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di dettare particolari prescrizioni sulla conduzione del cantiere, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

## **ART. 20 – CARTELLI DI CANTIERE**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, comunque almeno non inferiori a 80x60, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile da luogo accessibile al pubblico e con scritte di colore scuro ed indelebile, 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;e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
4. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni penali previste dall'art. 44 del TUE, in caso di non ottemperanza di quanto prescritto nel presente articolo sarà applicata la sanzione di cui all'articolo 52 del presente regolamento.

## **ART. 21 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Le operazioni di scavo e di demolizione 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.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Gli scavi devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti che devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche geotecniche e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
3. 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.
4. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo;
5. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 19.
6. 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 della vigente normativa di settore.

## **ART. 22 – TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DI OPERE EDILI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- D.P.R. 31/2017;

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche (volume, superficie coperta, altezza urbanistica) ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati progettuali assentiti.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi:
  - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi (fasce di rispetto idraulico, stradale, cimiteriale, etc.);
  - di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte Seconda;
  - delle misure minime inderogabili di cui al DM 1444/1968;
  - dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati;
  - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati, requisiti minimi igienico-sanitari, di sicurezza e prevenzione.

## TITOLO 3: DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

---

### CAPO 1: DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

---

#### ART. 23 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

---

##### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.M. Sanità 5 luglio 1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione”
- Legge 27 maggio 1975, n. 166, “Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia”, Artt. 18 e 19
- Legge 5 agosto 1978, n. 457, “Norme per l'edilizia residenziale”, Art. 43
- Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i.
- D.M. 14 giugno 1989, n. 236 “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”
- Legge 24 marzo 1989, n. 122 “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale”
- Legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, “Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, Art. 9, comma 3
- Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51 “Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi”
- D.Lgs 9 Aprile 2008, n. 81 e s.m.i.
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 13 del 01/07/1997
- D.G.R.V. 6 settembre 2011, n. 1428

##### OGGETTO, DEFINIZIONE

###### Locali a destinazione residenziale

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente o attraverso passaggi esterni coperti e protetti lateralmente. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al riposo, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle con presenza di punto cottura, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono (fori di areazione/aspirazione).
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono, a titolo esemplificativo:
  - a) spazi di abitazione (locali abitabili), adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone: camere da letto, sale soggiorno, cucine, angoli cottura, sale da pranzo, locali studio, etc.;
  - b) spazi accessori (locali integrativi), adibiti a funzioni residenziali che non comportino la permanenza continuativa di persone e che sono collegati direttamente con i vani principali, quali: mansarde, soffitte, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, disimpegni, ripostigli, ingressi, corridoi, rampe di scale, dispense, cantine, etc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio), adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone e che possono essere anche esterni o comuni a più unità immobiliari, quali: depositi, centrali termiche, magazzini, garage, etc.

###### Locali a destinazione non residenziale

3. I locali adibiti ad attività lavorative in genere sono così classificati:
  - A) locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali:
    - negozi di vendita, sale di esposizione e di riunione;
    - strutture turistiche, palestre, bar, ristoranti;
    - laboratori artigiani ed officine;
    - uffici/spazi di interesse pubblico.
  - B) locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private, quali:

- uffici e studi privati;
  - sale di lettura;
  - camere da letto per alberghi e similari;
- C) locali nei quali la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali:
- servizi igienici, docce e spogliatoi;
  - ripostigli e disimpegni, magazzini e depositi, archivi.
4. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Responsabile del Servizio.
5. Per locali adibiti ad attività lavorative nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazione, si applicano i requisiti minimi dei locali a destinazione residenziale, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997, e dal D.Lgs 81/2011.

## ALTEZZE MINIME

### Locali a destinazione residenziale

6. Negli immobili a destinazione residenziale devono essere garantite le misure dal DM Sanità 5 luglio 1975 con le seguenti precisazioni:
- i locali abitabili devono avere l'altezza utile media di ml 2,70, salvo per gli alloggi in edifici esistenti alla data di entrata in vigore del DM Sanità 5 luglio 1975 per i quali l'altezza può essere inferiore, con un minimo di ml 2,40;
  - i locali accessori devono avere l'altezza utile media di ml 2,40, ulteriormente riducibile a ml 2,20 per i locali di servizio;
  - in caso di più altezze nette e/o di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media ponderata delle varie altezze riferite alle rispettive superfici del locale; il punto più basso non deve essere inferiore a ml 1,80 per gli spazi di abitazione ed accessori; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha una luce inferiore alla metà dello sviluppo della sezione della trave;
  - per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta e quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

### Locali a destinazione non residenziale

7. L'altezza minima interna è così stabilita:
- per i locali di tipo A del precedente comma 3, altezza minima ml 3,00;
  - per i locali di tipo B del precedente comma 3, altezza minima ml 2,70;
  - per i locali di tipo C del precedente comma 3, altezza minima ml 2,40.
8. Per i locali di tipo A e B con soffitto orizzontale a quote diverse, l'altezza minima è riducibile a ml 2,40 per un massimo del 40% della superficie del locale, fatta salva l'altezza media di ml 3,00 se al piano terra e limitatamente alle aree accessibili al pubblico e di ml 2,70 se ai piani superiori o non aperti al pubblico.
9. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a ml 2,70, previa deroga dell'ULSS, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
10. 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. 12/1999.
11. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, con un minimo assoluto di ml 2,20 e per interventi di recupero del sottotetto con il punto più basso non inferiore a ml 1,80, previo parere dell'azienda ULSS.

## SUPERFICI MINIME

### Locali a destinazione residenziale

12. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal DM Sanità 5 luglio 1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
- superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno ml 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00;
  - larghezza minima di ml 2,00;
  - superficie utile minima di almeno mq 9,00;
  - per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile non inferiore a mq 14,00 per ciascuno dei 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.

- Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, previa deroga dell'Azienda ULSS;

#### DOTAZIONI DEGLI ALLOGGI

13. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00; nel caso fosse compreso l'angolo cottura la superficie utile minima deve essere di mq 18,00. Il posto/angolo cottura o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- una stanza da letto con superficie utile minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
- un servizio igienico di almeno mq 4,00, areato e illuminato direttamente mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80, dotato di un wc, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto ai locali abitabili, deve esistere sempre un disimpegno o anti-bagno, salvo il caso di unità immobiliare dotata di più servizi igienici dove è consentito il collegamento diretto con le camere da letto.

Le pareti del servizio igienico e del posto/angolo cottura devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00;

Oltre a quanto previsto al presente comma, le nuove costruzioni devono essere dotate di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e/o magazzino) di superficie accessoria non inferiore a mq 16.

14. 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, a cui si aggiunge la superficie minima, di cui al comma precedente, di 16 mq per locali accessori.
15. Nelle cucine e angoli cottura va assicurata l'aspirazione di fumi e vapori mediante canna di esalazione forzata con scarico all'esterno oltre la linea di colmo del tetto, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa anche a fronte della concomitante presenza di impianto di combustione (UNI-CIG 7129).
16. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
17. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

#### DOTAZIONI DEI LOCALI CON DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

18. La superficie minima dei locali non residenziali è così stabilita:

- per i locali di tipo A e B (salvo le camere da letto degli alberghi, disciplinate da specifica normativa): mq 9,00;
- per gli spogliatoi: mq 1,20 per addetto con una superficie utile minima di Mq 6,00;
- per i servizi igienici: mq 2,00;
- per le docce: mq 1,00;

19. Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di almeno un servizio igienico.

20. I servizi nei luoghi di lavoro devono essere tamponati a tutta altezza e dotati di:

- gabinetto con turca e acqua corrente;
- anti-gabinetto con lavandino e acqua potabile.

Tali servizi devono avere pavimento e pareti rivestiti fino a m 2 di altezza, in materiale impermeabile e facilmente lavabile;

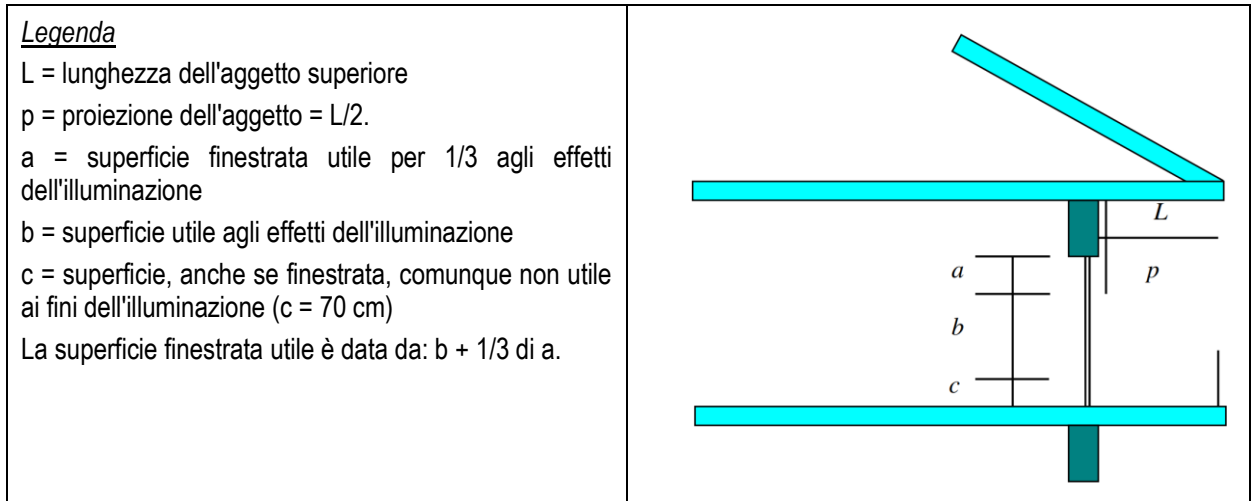
21. I servizi igienici devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato.

22. Gli edifici non residenziali devono essere dotati di servizi igienici adeguati e conformi alla disciplina igienico-sanitaria vigente (DGRV 1887/1997 e D.Lgs 81/2011) e, qualora non dotati di finestra apribile, devono essere dotati di adeguato impianto di illuminazione artificiale ed aerazione forzata; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

23. Gli impianti di illuminazione artificiale e di aerazione forzata nei servizi igienici non possono essere installati in maniera indifferenziata, ma il loro utilizzo dovrà essere valutato in base alle specifiche destinazioni d'uso e quando risulterà impossibile trovare una soluzione che permetta l'illuminazione e l'aerazione dirette per tali locali.

#### REQUISITI ILLUMINOTECNICI, VENTILAZIONE ED AERAZIONE

24. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 1083/1971 e DM 07/06/1973 e smi) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
25. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base ai serramenti apribili sull'esterno tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
26. Nel computo della superficie illuminante può essere compresa la porzione vetrata di porte e portoni comunicanti con l'esterno, misurata a partire da 70 cm dal pavimento;
27. In presenza di elementi architettonici (pensiline, tettoie, ecc.) che ostacolano l'illuminazione naturale, la superficie illuminante deve essere incrementata della quota necessaria a garantire pari illuminamento. Si fornisce uno schema esemplificativo per il calcolo della superficie illuminante utile:



#### Locali a destinazione residenziale

28. La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

#### Locali a destinazione non residenziale

29. Per i locali di tipo A del precedente comma 3 la superficie finestrata apribile, di cui almeno il 50% a parete, non dovrà essere inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.
30. Per i locali di tipo B del precedente comma 3, assimilabili a quelli di abitazione, valgono le prescrizioni ivi indicate.
31. Per i locali di tipo C del precedente comma 3 la superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore a 1/30 della superficie del pavimento.
32. Tutti i locali di norma devono essere aerati ed illuminati in maniera naturale diretta, conformemente alle disposizioni legali che disciplinano gli ambienti per le varie attività. Illuminazione ed aerazione artificiale sono ammessi esclusivamente in deroga per particolari esigenze funzionali alle attività non diversamente risolvibili. Sono fatte salve le disposizioni indicate dalla Circolare Regionale 13/1997.

#### SCALE, ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

33. Le scale che servono più di un alloggio devono:
  - avere rampe e pianerottoli di larghezza minima netta di ml 1,20, riducibili fino a ml 1,00 nelle ristrutturazioni, per motivate ragioni;
  - essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati: su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale; dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala, per le scale che servono fabbricati di non più di tre piani abitabili;
34. In tutti gli altri interventi le scale interne di collegamento fra piani abitabili della stessa unità abitativa, dovranno avere larghezza minima netta di ml 1,00, riducibili fino a ml 0,80 nel caso di ristrutturazioni, per motivate ragioni. Le scale a chiocciola devono avere le caratteristiche richieste dalla DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011.
35. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. È altresì vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa.
36. Le scale devono essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a ml 1,00.

37. Il rapporto alzata/pedata da garantire è dato dalla formula:  $2a+p = 62 \div 64$  cm, con pedata minima di cm 28 per le nuove scale e cm 25 per le scale esistenti.
38. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta pulizia e ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere anticaduta o essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
39. È vietata la realizzazione di nuove scale esterne. Possono essere mantenute esclusivamente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino integrale demolizione e nuova costruzione del fabbricato e fino alla quota del primo piano fuori terra.
40. Le ringhiere e i parapetti devono avere altezza minima di ml 1,00; nel caso di ringhiere l'interasse tra i suoi componenti non deve permettere il passaggio di una sfera del diametro di cm 10. Tali opere dovranno inoltre essere eseguite in ottemperanza delle disposizioni di cui alle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
41. In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, compresi i piani interrati, deve essere previsto l'impianto di ascensore secondo le modalità stabilite dalla DGR 1428/2011. L'impianto di ascensore deve rispondere, in tutte le sue parti ed elementi, alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.
42. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV 1428/2011 "Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011".

#### PIANI SEMINTERRATI E INTERRATI

43. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali non abitabili, con altezza minima di ml 2,40, salvo per gli interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente REC per i quali sono ammessi anche locali abitabili ai piani seminterrati. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proprietario o avente titolo rinuncia a pretese di risarcimento danni subiti in conseguenza di eventuali allagamenti di tutto o di parte del fabbricato. Devono in ogni caso essere garantiti l'altezza minima, i requisiti igienico-sanitari principali dei locali ed una distanza minima dai confini di ml 1,50.
44. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante:
  - devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione per capillarità;
  - devono avere soglie sopraelevate rispetto al punto del terreno immediatamente prospiciente.

#### RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

45. Per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi si applica la normativa regionale vigente in materia.
46. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, lettera d), del D.P.R. 380/2001 e quindi soggetti a SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.
47. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.
48. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione come da vigenti disposizioni.

#### SOPPALCHI

49. per i locali alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano altezze minime di ml 2,40 da pavimento a soffitto del soppalco e di ml 2,20 dal pavimento del soppalco al soffitto o media di ml 2,20 per soffitto inclinato, con un minimo di ml 1,80.

50. La superficie finestrata apribile va calcolata sulla base della somma delle superfici di pavimento del soppalco e del locale sottostante.
51. I soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e protezioni verso il vuoto o le scale e sono soggetti al deposito degli elaborati relativi al calcolo delle strutture in zona sismica.

#### IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

52. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevano oltre il tetto. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi debbono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
53. Eventuali vasche per la raccolta dei liquami zootecnici devono essere realizzate in conformità a quanto previsto dall'art. 5 del Piano regionale di Risanamento delle Acque.
54. Per i nuovi insediamenti produttivi avicoli la distanza da un impianto che riceve/utilizza pollina non può essere inferiore a 500 metri;
55. Per i nuovi impianti che ricevono/utilizzano la pollina la distanza da insediamenti produttivi avicoli non può essere inferiore a 500 metri.
56. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, essere munite di pozzetto per il colaticcio ove il terreno non sia perfettamente piano e devono essere poste a valle di pozzi e fontane.
57. Le distanze da rispettare per gli allevamenti zootecnici intensivi sono stabilite dall'allegato A alla DGR 856/2012. Sono comunque stabilite, per ogni tipologia di allevamento/ricovero di animali e relative concimaie, le seguenti distanze minime:
  - m 20,00 dalle strade pubbliche o private ad uso pubblico;
  - m 30,00 dalle residenze;
  - m 200 da pozzi, sorgenti e acquedotti ad uso potabile pubblico;
  - m 50 da qualsiasi corso d'acqua;
  - m 150 dal limite demaniale dei corsi d'acqua vincolati ex Legge 8 agosto 1985, n. 431;Qualora suddette distanze non siano compatibili con la dimensione del fondo o per le esigenze dell'imprenditore agricolo, potrà essere permessa la costruzione della concimaia a distanza inferiore purché sia dimostrato che le sue caratteristiche di costruzione e di gestione, offre garanzie dal punto di vista igienico, su conforme parere del AULSS.

**ART. 24 – 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**

---

**RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI**

- D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 “Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.”

**OGGETTO, DEFINIZIONE**

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

**PRESCRIZIONI E DIRETTIVE**

3. Le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicate 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 ovvero, in caso di impossibilità tecnica, le motivazioni per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

**EFFICIENZA ENERGETICA DELLA STRUTTURA EDILIZIA**

4. 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:
  - ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
5. 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.
6. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
  - definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
  - procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
  - utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
7. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

8. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (oscuri, frangisole, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, frangisole, porticati, balconi, ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; i dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
9. La progettazione dovrà essere quindi volta a:
  - prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
  - limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
  - utilizzare tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale, con soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
  - adottare colori chiari nelle finiture superficiali al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
10. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è possibile la realizzazione di tetti e pareti verdi, compatibilmente al contesto in cui dovranno inserirsi e con le prescrizioni delle N.T.O. del P.I.; a tale fine si intendono:
  - per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
  - per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltretutto alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
11. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
12. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del DM 05/07/1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dal precedente articolo previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
13. 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 precedente comma, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

#### QUALITÀ DELL'ARIA

14. Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo. Le bocche dei camini devono risultare più alte rispetto a qualunque edificio compreso nel raggio di m 10,00.
15. Gli odori, vapori e fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati a mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione sfocianti oltre il tetto con le modalità descritte nel precedente comma.

#### REQUISITI ACUSTICI PASSIVI, COMFORT ACUSTICO

16. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 42/2017 e s.m.i, nonché le disposizioni contenute nel regolamento acustico comunale.
17. L'intervento deve pertanto essere concepito e realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia (Legge n. 447/1995) e degli appositi piani di settore, in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti si mantenga a livelli che non nuociano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di vivibilità, alle diverse ore del giorno.

#### CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

18. In caso di interventi di modificazione edilizia, per edifici dotati di cortile o area esterna a verde pertinenziale avente superficie superiore a 100 mq, è obbligatoria la realizzazione di una vasca di accumulo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture e altre superfici impermeabilizzate, per usi non potabili. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere utilizzate. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture dei tetti. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà, di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di diciture "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### PANNELLI FOTOVOLTAICI /SOLARI

19. I pannelli solari termici e fotovoltaici da installare sui tetti dovranno obbligatoriamente essere aderenti o integrati alla copertura, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, sia che si tratti di nuova costruzione sia che si tratti di edificio esistente. È comunque vietata, con riguardo agli impianti solari termici, l'installazione sui tetti di serbatoi / scambiatori di calore.
20. In caso di installazione su tetto piano o su terrazza, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente, gli impianti non dovranno essere visibili dall'esterno (dalle strade e dagli spazi pubblici). Il presente comma non si applica agli edifici compresi nelle zone di tipo produttivo.
21. Gli impianti fotovoltaici "a terra" sono ammessi esclusivamente all'interno delle zone urbanizzate destinate ad insediamenti produttivi e servizi.
22. In ogni caso devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica e del Prontuario per la qualità Architettonica e la mitigazione ambientale.

#### SISTEMI DI ILLUMINAZIONE

23. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
  - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
  - utilizzare interruttori crepuscolari, in particolare per le parti esterne;
  - utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012), ovvero apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente;
  - il rispetto dei contenuti dell'art. 9 della L.R. 07.08.2009 n.17.

**ART. 25 – INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

---

RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art 17

OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Ferma restando l'applicazione dell'Art. 17 del DPR 380/2001, per gli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio degli immobili che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, il Comune può deliberare una riduzione degli oneri di urbanizzazione o altre forme di premialità.
2. Le Norme Tecniche Operative (NTO) ed il Prontuario Qualità Architettonica (PQA) del Piano degli Interventi possono integrare le presenti disposizioni.



## **ART. 26 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs 26 maggio 2000, n. 241 e s.m.i.
- L.R. 23 luglio 2013, n. 20 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi della normativa volta a ridurre i rischi derivanti dal gas radon.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità e dal gas radon con l'obbligo di aerazione dei locali interrati sotto la quota di campagna, del suolo e del sottosuolo.
3. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
4. I locali di piano terra abitabili, qualora non esista sottostante cantinato, devono avere i pavimenti impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato.
5. Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.

**ART. 27 – PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

---

1. Le sale da gioco e sale Video Lottery Terminals (V.L.T.), possono essere localizzate solo nelle aree a destinazione commerciale, ed in ogni caso in locali posti a distanza maggiore di ml 500 (cinquecento) dai seguenti luoghi "sensibili" pubblici e privati:
  - a. istituti scolastici, statali o paritari, di ogni ordine e grado;
  - b. centri giovanili o altri luoghi frequentati principalmente da giovani (oratori, impianti sportivi, discoteche, ecc.);
  - c. strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale;
  - d. luoghi di culto, oratori e patronati;
  - e. centri culturali aperti al pubblico.

L'ulteriore individuazione e localizzazione di luoghi sensibili presenti nel territorio comunale è demandata alla Giunta Comunale.

2. Le sale da gioco e le sale VLT esistenti alla data di adozione del presente regolamento localizzate nelle aree sensibili sono considerate in zona impropria e pertanto non può essere consentito il loro ampliamento in ordine alla superficie utile dei locali sede dell'attività; potranno essere consentiti solo ed esclusivamente interventi ai fini della messa a norma sotto il profilo igienicosanitario, antincendio e della sicurezza.

## CAPO 2: DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

---

### ART. 28 – STRADE

---

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
  - a) la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
  - b) non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
  - c) la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
  - d) le strade residenziali e di distribuzione interna devono essere progettate secondo criteri di "moderazione del traffico", con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
  - e) gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione devono indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 - norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque, a prescindere della relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F in ambito urbano.
4. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc..), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.
5. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
  - a) l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
  - b) il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfalto al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, ecc..
6. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
7. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
8. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo, masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico), ovvero materiali ad alto potere drenante e a basso impatto ambientale (per ambienti agricoli e di rispetto paesaggistico ed idrogeologico).

## **ART. 29 – PORTICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- Presente articolo.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Si definisce porticato o portico l'elemento edilizio coperto, sito al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servizi di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei portici sono a carico del proprietario, escluse quelle relative alla pavimentazione che sono a carico del Comune.
4. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
5. Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione Comunale.
7. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.
8. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
9. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
10. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,80.

## **ART. 30 – AREE PER PARCHEGGIO**

---

1. Gli spazi pubblici per la sosta e la manovra degli autoveicoli sono da realizzarsi secondo le prescrizioni quantitative e di localizzazione fissate dallo strumento urbanistico. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, e compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra.
2. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. Dovrà essere ricercata la connessione con i percorsi di movimento pedonale.
3. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a ml 6,00. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità, specialmente in corrispondenza degli incroci stradali, per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a ml 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
4. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Gli spazi di sosta e manovra saranno pertanto, di norma separati dalla viabilità primaria, secondaria e locale, a mezzo di apposite cordonate, alle quali comunicheranno con specifici accessi. Potranno essere invece realizzati in continuità con la sede viabile delle strade di distribuzione interna. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.
5. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
6. Le aree di sosta e i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta a smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.
7. Potranno essere previste aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.
8. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
9. Ogni intervento che comporti un aumento del carico urbanistico dovrà garantire il rispetto degli standard fissati dalle N.T.O. del P.I..

## **ART. 31 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

---

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati e correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..
3. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

## **ART. 32 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.
- D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Sono la parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni. Questa può assumere la forma di elemento fisico separato dalla quota stradale o di un percorso distinto per materiale o funzione/percezione.
2. Occorre garantire:
  - la sicurezza dei pedoni, prestando particolare attenzione ai tratti di promiscuità tra le diverse componenti di traffico;
  - la continuità della rete, inibendo anche la sosta abusiva dei veicoli;
  - la riconoscibilità dei tracciati.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Tutte le vie di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
5. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
6. I marciapiedi devono avere una larghezza minima di m 1,50 e pavimentati con materiale antisdrucchiolo. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, l'Amministrazione Comunale può imporre larghezze maggiori. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
7. Possono essere predisposti e realizzati, a cura e spese dei proprietari, progetti finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici, previa approvazione dell'Amministrazione Comunale.
8. Nel caso in cui l'edificio sorga arretrato rispetto al suolo pubblico e l'area privata residuale non sia recintata, la stessa deve essere adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.
9. Nel caso di manomissione dei marciapiedi antistanti le singole proprietà private, a causa di lavori edilizi eseguiti all'interno delle stesse o per l'apertura di nuovi accessi carrai, i proprietari devono sostenere le spese di messa in pristino dei marciapiedi, della relativa pavimentazione nonché della realizzazione dei raccordi orizzontali e verticali tra il patrimonio pubblico e le aree private.
10. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi.
11. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale.
12. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita e con problemi sensoriali. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti; in tal senso oggetti sporgenti (ad es. cartelli, rami, ecc.) ad altezza del viso che sporgono sul percorso vanno rimossi, ovvero posizionati al di fuori dello stesso. Dovranno essere previsti adeguati punti di riferimento acustico, tattile, olfattivo e cinestetico e linee guida acustiche e tattili per i disabili motori.

13. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei marciapiedi di uso pubblico sono di norma a carico dell'Amministrazione Comunale.



### **ART. 33 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.
- D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Un passaggio carraio è un accesso ad un'area laterale (per lo più privata) idonea allo stazionamento di uno o più veicoli.

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. L'apertura di accessi su spazio pubblico è subordinata ad autorizzazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada. Per le strade comunali è rilasciata dall'Ufficio Tecnico, previa acquisizione del parere da parte della Polizia Locale.
3. Oltre a quanto previsto dal precedente comma, l'apertura di passaggi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata al versamento di eventuale tassa prevista dall'Amministrazione comunale, ovvero dall'ente proprietario della strada.
4. Il passaggio carraio non è assentibile qualora costituisca pericolo o serio intralcio per la circolazione veicolare e/o pedonale.
5. Gli accessi carrai devono essere arretrati rispetto al ciglio stradale di almeno 5 metri. In caso di dimostrata impossibilità dimensionale dovranno essere in alternativa dotati di cancello motorizzato telecomandato.
6. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno ml 5,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono avere larghezza minima di ml 3,00 se rettilinee e ml 3,50 negli altri casi e devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.
7. Ove il passaggio carraio venga realizzato a servizio di edifici, in corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, cassette postali, contatori d'utenza, cassonetti per la raccolta dei rifiuti e quant'altro occorra all'allacciamento del fabbricato insediato.
8. Eventuali variazioni di quota necessarie per il raccordo tra il piano stradale e quello interno alla proprietà devono essere congruagliate entro la dimensione dello spazio di arretramento del passo carrabile, e, pertanto, su suolo di proprietà privata.
9. Può essere vietata la realizzazione di rampe che comportino pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

#### **ART. 34 – CHIOSCHI E DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

---

1. In tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di chioschi e dehors su suolo pubblico, con la sola eccezione di quelli previsti all'interno di eventi temporanei di pubblico spettacolo autorizzati e comunque per un periodo non superiore a 30gg solari consecutivi.
2. Nel caso i chioschi devono rispondere 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. Nei chioschi si può svolgere l'attività di vendita verso l'esterno, o all'interno. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza, nel senso della circolazione ciclo pedonale, pari ad almeno m 2,00. La superficie occupata non dovrà essere superiore a mq 15, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.

#### **ART. 35 – SERVITÙ PUBBLICHE SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI**

---

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
2. Le installazioni degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
4. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette e tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
5. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recinta e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

## **ART. 36 – RECINZIONI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285, “Nuovo codice della strada”
- D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

1. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale e la continuità degli spazi aperti, dei coni di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua.
2. Lungo le strade interne al centro abitato, nonché lungo la viabilità di servizio alla residenza anche sparsa (E5-Nuclei residenziali in ambito agricolo e A2-Borghi rurali), le recinzioni dovranno essere arretrate con un minimo di ml. 1,50 dal Confine Stradale.
3. In corrispondenza di incroci, bivi, o biforcazioni, l'arretramento dal ciglio stradale dovrà essere incrementato dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti, per una lunghezza non inferiore a ml. 2,50, misurati dall'intersezione degli allineamenti stessi, mentre il terzo lato sarà costituito dalla congiungente gli estremi dei due lati. Le recinzioni non dovranno impedire o comunque disturbare la perfetta visibilità ai fini della circolazione veicolare.
4. Per le recinzioni delle aree private valgono, oltre a quanto previsto dal D.Lgs 285/1992 e smi, le seguenti prescrizioni:
  1. nelle ZTO residenziali: le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con cancellate, muri, grigliati, etc. limitatamente all'area di pertinenza e non superare l'altezza di ml 1,50, di cui la parte cieca non deve superare ml 0,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna, per i confini interni. Qualora sussistono dislivelli naturali il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni imposte dallo strumento urbanistico.
  2. nelle ZTO destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla precedente lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml 2,00.
  3. nelle ZTO agricole (comprese le E5): le recinzioni delle aree private pertinenziali di edifici dovranno essere realizzate esclusivamente con rete metallica plastificata su pali in legno o metallo, ovvero con staccionata in legno, semplicemente infissi al suolo, o con siepi. Non sono consentiti cordoli continui in calcestruzzo.
  4. nelle ZTO destinate a servizi, fino all'attuazione delle previsioni urbanistiche, si applicano le prescrizioni previste alla lettera precedente.
5. Il Funzionario Comunale Competente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e di attuazione del Piano Regolatore, ai sensi dell'art. 80 L.R. 61/1985.
6. In caso di recinzioni prospicienti la pubblica via dovrà essere acquisito il parere della Polizia Locale.

## **ART. 37 – NUMERI CIVICI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.G.R. n. 669 del 15 maggio 2018 “Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.”
- (D.P.R. 30 MAGGIO 1989, N. 223. Nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente)

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. La numerazione civica è costituita dai numeri che contraddistinguono gli accessi esterni di qualsiasi genere che dall'area di circolazione immettono, direttamente o indirettamente, alle unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi, uffici, ecc.): direttamente, quando l'accesso all'unità ecografica semplice si apre sull'area di circolazione; indirettamente, quando si apre, invece, su corti, cortili e scale interne.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Il Comune, all'atto del certificato di agibilità, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, da indicarsi su targhe di materiale resistente ed idonee dimensioni. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
3. Tali tabelle possono essere collocate, purché non si rechi danno all'immobile, sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, in posizione idonea alla pubblica vista, senza che i proprietari possano opporsi. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutte, danneggiate o rimosse.
4. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, a propria cura e spese.
5. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di accessi numerati, il proprietario deve presentare al Comune la richiesta di soppressione dei numeri civici contestualmente alla conclusione dei lavori.
6. L'omissione dell'adempimento relativo alle comunicazioni di cui ai precedenti commi comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'Art. 52 del presente REC, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

## CAPO 3: TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

---

### **ART. 38 – AREE A VERDE**

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- Presente articolo

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e comunque alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Gli interventi di sistemazione/rifunionalizzazione 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.
4. Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi si rinvia al Regolamento di polizia urbana rurale e gestione ambientale.
5. Il comune ha facoltà per imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc..., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; altresì ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi, pericolosi, o che possono arrecare pregiudizio sotto il profilo igienico-sanitario e contrastare con gli aspetti paesaggistici e morfologici del territorio.
6. Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nei precedenti commi comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'Art. 61 del presente REC, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

## **ART. 39 – SENTIERI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- Presente articolo

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. I sentieri costituiscono parte integrante del paesaggio agrario e assumono valenza nell'ambito della valorizzazione delle risorse naturalistiche del territorio comunale.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

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

## **ART. 40 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368
- Regio Decreto 5 luglio 1904, n. 523
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.
- D.G.R.V. 10 maggio 2006, n. 1322 e s.m.i.
- Piano di Assetto del Territorio

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi di normative riguardanti la tutela del suolo e del sottosuolo nell'ambito degli interventi edilizi ed urbanistici.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
  - a) le acque meteoriche dovranno essere convogliate nelle reti tecnologiche esistenti, mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a m 2,00 e non potranno essere disperse liberamente su suolo pubblico;
  - b) assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili; a tal fine nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30% in ambito urbanizzato e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm 40 sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili.Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni previste dall'Art. 42 delle NTO del PI "Misure di salvaguardia idraulica".
3. Ove il lotto lo consente, anche nel caso previsto dal precedente comma 1 lett. a), le acque meteoriche devono prioritariamente essere recuperate attraverso il loro convogliamento in cisterne impermeabili, di cui all'art. 24 comma 18 del presente regolamento, oppure, nel caso di dimostrata impossibilità, essere convogliate in fossati o canali di scolo.

### SISTEMAZIONI AGRARIE - MOVIMENTI DI TERRA

4. Sono vietate tutte le opere di scavo, di sbancamento e di riporto che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.
5. Sono permesse le sistemazioni agrarie collinari che comprendano movimenti di terra, con le modalità a seguire:
  - a) devono essere supportate dalla seguente documentazione:
    - piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto, sezioni in numero congruo ed estesi anche al di fuori dell'ambito di intervento ed estremi catastali dei fondi oggetto dell'intervento;
    - documentazione fotografica dello stato di fatto;
    - relazione agronomica con una specifica descrizione delle caratteristiche dei suoli presenti nell'area, con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo e delle sue caratteristiche (forma di allevamento, sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza;
    - relazione geologica e relazione di compatibilità idraulica;
    - eventuale V.INC.A. per aree SIC e ZPS della Rete Natura 2000;
  - b) nell'impianto degli arboreti (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno, ecc.), in caso di movimenti di terra con sterri e riporti deve essere mantenuto in superficie lo strato attivo del terreno agrario, con le seguenti prescrizioni:
    - con pendenze inferiori al 15% sono possibili tutte le sistemazioni (ritocchino, di traverso, girapoggio, ecc.) ad eccezione di gradoni e cigliani;



- con pendenze tra il 15% e il 30%, sono possibili sistemazioni di traverso, a girapoggio e il ritocchino che permette una più agevole gestione meccanizzata dell'arboreto;
- con pendenze tra il 30% e 50% sono possibili solo sistemazioni a ciglioni raccordati o terrazze raccordate con 1 o 2 filari per banchina che deve avere larghezza non superiore a metri 2,00; a seconda della pendenza e della profondità del terreno agrario ogni 2-5 terrazzamenti stretti è possibile inserire un terrazzamento più largo per il transito dei mezzi meccanici; il ripiano avrà di norma leggera pendenza verso l'esterno per favorire lo sgrondo delle acque meteoriche;
- oltre il 50% di pendenza è possibile solo la presenza del bosco e del pascolo.

Per le attività di sistemazione agraria deve essere presentata domanda di idoneo titolo abilitativo al Comune a cui dovrà essere allegata la documentazione indicata al precedente punto 5, lettera a) ed in particolare tutto ciò che è necessario al fine di acquisire il parere degli Enti terzi interessati (Soprintendenza, Genio Civile, Servizio Forestale Regionale, Consorzio di Bonifica Piave, Gestore del Servizio Idrico Integrato...). I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'acquisizione dei suddetti pareri ed il rilascio del relativo titolo abilitativo.

Nell'impianto di nuovo arboreto o negli interventi di ristrutturazione (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno, ecc..) dovranno essere utilizzati dei tutori rispondenti alle seguenti caratteristiche:

- pali in legno;
- profili in metallo tipo corten;
- pali in cemento colorato in marrone;
- è vietato l'uso di pali di recupero tipo ENEL o TELECOM, traversine ferroviarie e simili, pali inox o zincati.

Per gli interventi di sistemazioni agrarie, qualora ricadenti all'interno dell'ambito soggetto a vincolo paesaggistico – ambientale, dovrà essere richiesta anche l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Al fine di un inserimento armonico nell'ambito paesaggistico-ambientale devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- prevedere elementi arborei (filari, gruppi di alberi, siepi, alberi isolati) di specie autoctone o storicamente inserite nell'ambiente (pruni, ciliegi, alberi da frutto e da fiore, olivi, gelsi, salici, specie forestali) che spezzino la "monotonia" di sistemazioni oltre i 2 ettari di superficie (considerando anche l'ambito circostante);
  - tali elementi devono raccordarsi con le coltivazioni circostanti;
  - devono essere mantenute le piante di pregio (roveri, gelsi, peri, meli, noci, ecc.) se autoctone di età superiori ai 50 anni anche se ricadono all'interno del futuro vigneto; in caso di impossibilità ne va previsto il reimpianto.
  - i filari non devono essere eccessivamente lunghi: in area collinare oltre i 150-180 m devono essere inserite delle interruzioni (piste di servizio);
  - nel caso di sistemazioni a ritocchino la lunghezza dei filari non deve essere superiore a 50-80 metri,
  - oltre tali dimensioni (entrambi i punti precedenti) il filare deve essere interrotto prevedendo l'inserimento di una capezzagna con rete idraulica captante che permetta il deflusso delle acque meteoriche a valle mediante adeguate reti scolanti (fognature, condotte, canalette, drenaggi); a valle le acque devono essere raccolte nei corsi d'acqua naturali o bacini naturali e/o artificiali.
  - l'interfilare deve essere inerbito entro 6 mesi dall'impianto dell'arboreto;
  - le scarpate devono essere inerbite al momento della loro sistemazione, la copertura vegetale deve essere adatta al sostegno del terreno (specie a partenza rapida, a forte accostamento, semina con sistemi di imbrigliamento, idro-semina) e al contenimento dell'erosione superficiale.
6. È vietato l'impianto di vigneti e frutteti nelle aree di dissesto idrogeologico come identificate nella Tavola delle fragilità del PAT, nelle aree palustri e nelle altre aree soggette a naturale sommersione durante periodi con elevate precipitazioni.

## IGIENE DEL SUOLO

7. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di liquame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente bonificato e risanato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno oggetto di interventi

trasformativi è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità risalga dalle fondazioni ai muri sovrastanti. Un terreno per essere dichiarato fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche nonché di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

8. Le abitazioni presso rilievi o terrapieni, anche se sostenuti da muri, devono distare da essi almeno m 3,00 dal punto più vicino della scarpata ed essere dotate di mezzi idonei per l'allontanamento delle acque. La distanza delle porte e delle finestre dei locali di soggiorno non dovrà tuttavia essere minore di m. 5,00 dalla scarpata o dal muro.
9. È inoltre vietato costruire su terreni ritenuti come ineducabili da parte della strumentazione urbanistica di livello regionale e nelle norme vigenti, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di protezione dagli incendi.
10. È altresì vietata ogni edificazione interrata nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

#### PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

11. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. I locali al piano terra, abitabili, devono essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.
12. In ogni caso la quota d'imposta del pavimento non deve essere inferiore a 15 cm rispetto alla quota del terreno sistemato. Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato.

## CAPO 4: INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

---

### **ART. 41 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

---

1. Fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti del presente articolo si rimanda al regolamento dall'ente Gestore del Servizio.
2. Ogni fabbricato di residenza civile deve essere fornito di idoneo impianto di adduzione di acqua potabile proveniente dall'acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto, l'acqua per usi civili può essere prelevata da pozzi e sorgenti private, previa autorizzazione delle autorità competenti ai sensi della legge. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme.
3. L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private, deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi di controllo ai sensi del D.P.R. 236/88 a del D.M. 26.3.91 e D.lgs 151/2016. La portata minima per di tali approvvigionamenti deve garantire, per essere idonea a fornire edifici residenziali, almeno 250lt al giorno per abitante. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.

## **ART. 42 – DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.
- L.R. 16 aprile 1985, n. 33 e s.m.i. “Norme per la tutela dell'ambiente”
- Circolare Regionale n. 35 del 4 giugno 1986 “Norme per la tutela dell'ambiente”
- D.C.M. 4 febbraio 1977 “Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della Legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento”
- Piano Regionale di Tutela delle Acque

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Ogni scarico in rete fognaria comunale, in condotti chiusi, sul suolo o in corpo idrico superficiale deve essere autorizzato dall'Ente competente.
2. L'emissione dell'Autorizzazione allo scarico è propedeutica al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Gli schemi dell'impianto fognario e tutte le informazioni atte a descriverlo devono essere trasmessi al Comune contestualmente alla presentazione di una istanza, o di denuncia, o segnalazione, comunque denominate, relative a procedimenti edilizi in cui siano previsti nuovi scarichi o modifiche degli scarichi esistenti già autorizzati.
4. Qualora il collegamento sia possibile, l'Utente ha l'obbligo di allacciarsi alla condotta fognaria comunale servita da depuratore, nel rispetto delle prescrizioni tecniche previste dal D.Lgs 152/2006 e dal Piano Regionale di Tutela delle Acque, e secondo la modulistica predisposta dall'Ente gestore.
5. In assenza di idonea condotta fognaria, l'Utente dovrà trasmettere al Comune la domanda di rilascio Autorizzazione allo scarico, formulata sulla modulistica appositamente predisposta dall'UTC e disponibile sul sito Internet del Comune o nel portale telematico. Gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito della normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D.Lgs. 152/99 e D.M. Ambiente 26.05.1999 e della Delibera Interministeriale 04.02.1977.
6. Il Funzionario Comunale Competente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
7. Il Funzionario Comunale Competente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
8. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

#### **ART. 43 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

---

##### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.
- Regolamento Consortile per la Gestione dei Rifiuti Urbani

##### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Il servizio di gestione dei rifiuti nel Comune di Fregona è gestito dall'azienda Savno Srl.

##### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dal Regolamento Consortile per la Gestione dei Rifiuti Urbani approvato dall'assemblea del relativo Consorzio.
3. Nella progettazione di edifici a destinazione mista, plurifamiliari e nelle aree soggette a pianificazione preventiva, dovranno essere previsti adeguati spazi per la detenzione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani.
4. Tali spazi andranno posizionati in modo da essere facilmente raggiungibili dai mezzi utilizzati per il servizio di raccolta, e dovranno essere adeguatamente protetti e mascherati in modo da inserirsi adeguatamente nel contesto urbano.

#### **ART. 44 – RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

---

##### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art 4, comma 1-ter

##### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi degli obblighi di allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.

##### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Per gli edifici sia ad uso residenziale sia ad uso diverso da quello residenziale è obbligatorio prevedere, per il conseguimento del titolo edilizio, la ricarica per i veicoli elettrici nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 16 del D.Lgs. 10/06/2020, n. 48, nonché nell'art. 4, comma 1 bis, del D.Lgs. 192/2005.

## CAPO 5: RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

---

### ART. 45 – PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- Codice Civile
- Regolamento di Polizia Urbana

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Gli spazi pubblici e privati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano. Devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Articolo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare il decoro degli spazi ed inserirsi armonicamente nel contesto, tenuto conto dello stato dei luoghi e dell'ambiente sia esso agricolo, storico o privo di specifica caratterizzazione ma decoroso.
4. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
5. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
6. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
7. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico-culturale o oggetto di tutela.
8. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari ad eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
9. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
10. Tutti gli spazi pubblici o ad uso pubblico, quali piazze e portici, aree di sosta e parcheggi, marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, aree verdi, etc., devono essere opportunamente illuminati ed attrezzati, nonché mantenuti in modo da assicurarne la fruizione in sicurezza da parte di tutti i cittadini, senza costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
11. Dovranno essere messe in atto tutte le azioni e gli accorgimenti tali da non permettere che gli spazi pedonali, in particolare marciapiedi e piste ciclabili, vengano occupati dalla sosta di veicoli, impedendone o limitandone la fruibilità.

12. I punti di accesso alle camere di ispezione ed ai chiusini in genere relativi alle reti di servizi pubblici devono essere correttamente inseriti nella superficie pavimentata, sia degli spazi pubblici o ad uso pubblico che in di quelli privati, e non devono costituire pregiudizio alla pubblica incolumità.
13. La manutenzione e conservazione delle strade private di servizio a più lotti è a carico dei soggetti proprietari, i quali devono provvedere:
  - alla manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione, della segnaletica, dell'impianto di illuminazione e delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche;
  - alla pulizia;
  - all'apposizione di apposita targa con la dicitura "Proprietà Privata".
14. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può:
  - imporre la manutenzione e la conservazione degli spazi scoperti e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità;
  - imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi;
  - 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 ai sensi della normativa vigente;
  - imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.
15. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.



## **ART. 46 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI, DAVANZALI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., Art. 6
- R.D. 639/1910
- Codice Civile
- Regolamento di Polizia Urbana vigente

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Gli spazi pubblici e privati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici, facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate come di seguito specificato:
  - fino a m 2,20 di altezza è vietato qualsiasi aggetto;
  - fino a m 5,00 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, e per sporgenze non superiori a cm 10;
  - oltre i m 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio aperto prospettante, con un massimo di m 1,50.
  - Oltre a quanto previsto nei precedenti punti, nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale superiore a cm 10.
3. Gli sbalzi e gli sporti, fatta salva la profondità prescritta dai precedenti commi oltre che dallo strumento urbanistico, non possono superare la larghezza di m. 1,20.
4. Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - per tende davanti alle aperture: sono ammesse le tende a telo teso, ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; 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 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
  - per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al precedente comma 2.
5. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

## **ART. 47 – PIANO DEL COLORE**

---

### **OGGETTO, DEFINIZIONE**

1. Il Piano del Colore può essere predisposto dal Comune quale sussidio operativo al PI e/o al presente REC.

### **PRESCRIZIONI E DIRETTIVE**

2. Fino all'approvazione del Piano del colore, qualora l'intervento di ritinteggiatura e/o di intonacatura di edifici esistenti preveda l'utilizzo di tinte e/o intonachi diversi dai preesistenti, gli stessi saranno subordinati all'acquisizione di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001.

## **ART. 48 – COPERTURE DEGLI EDIFICI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- Presente articolo

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo. Esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche del fabbricato e dell'ambiente circostante.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Nel costruito di interesse storico le coperture devono essere realizzate rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali e in conformità all'Art. 10 del Prontuario Qualità Architettonica (PQA).
3. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in materiale plastico, nonché di guaine e/o membrane.
4. Le aperture sulle falde e gli abbaini sono assentibili, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante ed in coerenza con la soluzione di copertura adottata, nei limiti dei rapporti di aereo – illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto. Sono sempre vietate le altane in quanto elemento improprio nell'edificato locale.
5. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
  - camini, canne di ventilazione e simili;
  - parafulmini, antenne;
  - lucernari per l'illuminazione delle scale, locale macchine dell'ascensore;
  - eventuali sovrastrutture destinate ad impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro ed opportunamente schermate.Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto e dalla pubblica via.
6. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m. Gli stessi dovranno essere collocati in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno e realizzati nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001.

## **ART. 49 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.
- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i.
- Legge 5 marzo 1990, n. 46 e s.m.i.
- D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447
- D.M. 18 maggio 1976 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi di linee guida per la realizzazione degli impianti.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti assoggettati al DM 37/2008 che sono connesse ad istanze e a tutte le altre comunicazioni, denunce e segnalazioni comunque denominate, relative a procedimenti edilizi, il progetto degli impianti da realizzare è trasmesso al SUE/SUAP contestualmente al progetto edilizio.
3. Tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
4. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui al comma precedente, sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio o parte di esso.

### Antenne

5. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio televisiva/parabolica centralizzata.
6. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
7. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

### Impianti di condizionamento e/o climatizzazione

8. In tutto il territorio comunale sono vietate le installazioni delle apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione sui prospetti principali e sulle facciate visibili dalla pubblica via o prospettanti spazi di verde pubblico. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata quando poste nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
9. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico. L'applicazione del presente comma è sempre subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione scritta da parte dell'Ente.
10. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs 42/2004.

## **ART. 50 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, art. 23 e s.m.i.
- D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.
- D.Lgs. 15 novembre 1993, n. 507 e s.m.i.
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. Ai fini della regolamentazione della installazione dei mezzi pubblicitari si richiamano le seguenti definizioni:
  - a) Insegna di Esercizio  
Scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. Può essere luminosa sia per luce propria che per luce indiretta.
  - b) Preinsegna  
Scritta in caratteri alfanumerici, completata da freccia di orientamento, ed eventualmente da simboli e da marchi, realizzata su manufatto bifacciale e bidimensionale, utilizzabile su una sola o su entrambe le facce, supportato da una idonea struttura di sostegno, finalizzata alla pubblicizzazione direzionale della sede dove si esercita una determinata attività ed installata in modo da facilitare il reperimento della sede stessa e comunque nel raggio di 5 km Non può essere luminosa, né per luce propria, né per luce indiretta.
  - c) Sorgente luminosa  
Qualsiasi corpo illuminante o insieme di corpi illuminanti che, diffondendo luce in modo puntiforme o lineare o planare, illumina aree, fabbricati, monumenti, manufatti di qualsiasi natura ed emergenze naturali.
  - d) Cartello  
Manufatto bidimensionale supportato da una idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi, quali manifesti, adesivi, ecc. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta.
  - e) Striscione, locandina e stendardo  
Elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa. Può essere luminoso per luce indiretta. La locandina, se posizionata sul terreno, può essere realizzata anche in materiale rigido.
  - f) Segno orizzontale reclamistico  
Riproduzione sulla superficie stradale, con pellicole adesive, di scritte in caratteri alfanumerici, di simboli e di marchi, finalizzata alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici.
  - g) Impianto pubblicitario di servizio  
Qualunque manufatto avente quale scopo primario un servizio di pubblica utilità nell'ambito dell'arredo urbano e stradale (fermate autobus, pensiline, transenne parapetonali, cestini, panchine, orologi, o simili) recante uno spazio pubblicitario che può anche essere luminoso sia per luce diretta che per luce indiretta.
  - h) Impianto di pubblicità o propaganda  
Qualunque manufatto finalizzato alla pubblicità o alla propaganda sia di prodotti che di attività e non individuabile secondo definizioni precedenti, né come insegna di esercizio, né come preinsegna, né come cartello, né come striscione, locandina o stendardo, né come segno orizzontale reclamistico, né come impianto pubblicitario di servizio. Può essere luminoso sia per luce propria che per luce indiretta.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. Le vetrine di negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e ai percorsi pedonali.
4. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti di apertura di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
5. Non sono ammesse le insegne con impianto a variazione di colore ed a luce intermittente.

6. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
7. Qualora le insegne siano poste in aree private la distanza minima dal confine di proprietà è stabilita in ml. 1,50 e la loro altezza non può superare la metà dell'altezza massima prevista dalle N.T.O. della corrispondente zona territoriale omogenea.
7. Le tende esterne delle abitazioni e delle attività commerciali non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra o vetrina.

## **ART. 51 – CARTELLONI PUBBLICITARI**

---

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/1992 e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
2. Le applicazioni di carattere reclamistico così come definite dal nuovo Codice della Strada, sono soggette ad autorizzazione comunale e devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro e tali da non arrecare nocimento alla circolazione stradale e in conformità al nuovo Codice della Strada.
3. La pubblicità stradale deve essere inserita esclusivamente entro gli appositi spazi dei tabelloni rettangolari bifacciali eventualmente inseriti sulle paline di attesa dei bus e pensiline coperte.
4. Lungo le strade nell'ambito ed in prossimità di complessi architettonici sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari. All'interno dei centri abitati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, così come previsti dall'art. 23 del Codice della Strada e definiti dall'art. 47 del Regolamento d'esecuzione, non debbono superare la superficie di mq. 3,00.
5. Il bordo inferiore dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari posti in opera deve essere, in ogni suo punto, ad una quota superiore a ml. 1,50 rispetto a quella della banchina stradale misurata nella sezione stradale corrispondente. La distanza minima, dal limite della carreggiata, è prescritta in ml. 1,50.

## CAPO 6: ELEMENTI COSTRUTTIVI

---

### ART. 52 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., artt. 77-82
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."
- L. 5 febbraio 1992, n. 104, "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate."
- D.M. 14 giugno 1989, n. 236, "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."
- Legge 30 marzo 1971, n. 118, "Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili."
- D.G.R. n. 1428 del 06 settembre 2011
- D.G.R. n. 1898 del 14 ottobre 2014

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Per barriere architettoniche si intendono:
  - gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
  - gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
  - la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.
2. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. 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".
4. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla DGRV 1428/2011 come integrate con DGRV 1898/2014).
5. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'Art. 82 del DPR 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla DGRV 1428/2011 come integrate con DGRV 1898/2014). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchiolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 ml); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone TOSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).



6. Il Responsabile del SUE può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.

## **ART. 53 – STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

---

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme riguardanti il distacco tra gli edifici.
5. Nel caso di cortili:
  - interessati dalla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stesso; in caso di superamento viene detratta la quota parte eccedente il 20%.
  - 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.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disbrigo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

## **ART. 54 – CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE**

---

### **OGGETTO, DEFINIZIONE**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.

### **PRESCRIZIONI E DIRETTIVE**

2. I cavedi non dovranno avere una superficie inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
3. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a:
  - mq 12,00 per edifici alti fino a ml 8,50;
  - mq 16,00 per edifici alti oltre ml 8,50.Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di ml 3,00.
4. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
5. Su queste aree possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

## **ART. 55 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA DISPOSIZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 6
- D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
- Codice Civile

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi delle disposizioni riguardanti gli spazi circostanti gli edifici, nonché le modalità per la realizzazione e il posizionamento di strutture accessorie (elementi di arredo da giardino, pompeiane, pergolati, pergotende, legnaie, strutture accessorie di giardinaggio e arredo).

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
3. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni, strutture e manufatti in soprassuolo, né accumulare o depositare materiali e merci di qualunque natura, né conservare vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione di piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali: barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere ed elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito dallo strumento urbanistico.
4. È consentita l'installazione di n. 1 manufatto per tipologia, per ciascuna unità immobiliare (anche appartenente a una schiera o a un condominio) che usufruisca di un'area scoperta in uso esclusivo, oppure di una sola struttura per condominio nel caso di area scoperta comune condominiale.
5. Tali manufatti non concorrono al computo della superficie coperta e conseguentemente della cubatura purché rispettino le dimensioni e le caratteristiche indicati nei successivi commi del presente Articolo.  
Sono subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire ex art. 10 DPR 380/01 e ss.mm.ii. e qualora ricadenti in ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico, monumentale o culturale ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, ovvero insistenti in fasce di rispetto, la loro esecuzione è subordinata al preventivo ottenimento, a cura delle ditte interessate, delle autorizzazioni di legge previste e/o al rilascio dei necessari nulla-osta di competenza di enti territoriali, istituzioni, gestori di servizi a rete, società di trasporto pubblico e ogni altro organismo cui spetti la salvaguardia di immobili, oggetti ed infrastrutture territoriali.
6. Dovranno di norma far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia per scelte materiche e cromatiche, collocarsi preferibilmente sul retro, avendo cura che eventuali filtri arborei/arbustivi possano mitigare possibili impatti visivi determinati dal manufatto. Per quanto non espressamente indicato nel presente Articolo si rinvia alle NTO del Piano degli Interventi.

### Pompeiane, pergolati

7. Nell'area di pertinenza dell'abitazione può essere realizzata una pompeiana o pergolato con superficie massima in proiezione a terra pari al 25% della superficie coperta dell'edificio principale, e comunque non superiore a mq 25 compresi gli eventuali sporti. Tali strutture, che fungano da riparo ed ombreggiamento, potranno essere coperte unicamente con teli in tessuto, con incanniccato o elementi frangisole non impermeabili, e devono essere realizzate con semplici profili in legno o metallo in tinta neutra che ben si inseriscono nel contesto ambientale circostante.

Nel solo caso in cui vengano realizzate entro i 600m s.l.m. possono avere copertura trasparente e devono rispettare le distanze minime fissate per le costruzioni dal Codice Civile e dal Codice della Strada, oltre che di ml 1,50 dai confini di proprietà.

### Legnaie

8. Le legnaie devono:
  - a) avere superficie in pianta pari ad un massimo del 5% della superficie di pertinenza, fino ad un massimo di:
    - mq 8 nelle ZTO A, B, C
    - mq 15 nelle ZTO E;
  - b) avere altezza massima pari a m 2,40;

- c) avere aspetto decoroso ed in armonia con il contesto edificato oltre che una struttura completamente lignea (pareti, pavimenti e tetto), compresi i tamponamenti, ad eccezione del lato principale o di accesso che dovrà rimanere completamente aperto;
- d) rispettare le distanze minime fissate per le costruzioni dal Codice Civile e dal Codice della Strada e di ml 1,50 dai confini di proprietà; le misurazioni sono effettuate in riferimento al poligono contenente le proiezioni a terra di tutti gli elementi costitutivi.

#### Strutture accessorie di giardinaggio e arredo

9. È possibile installare nelle aree scoperte pertinenziali, ad esclusione della zona A1, ai fabbricati residenziali aventi superficie non inferiore a 150mq., delle casette prefabbricate per il ricovero degli attrezzi da giardino e di arredo. Tali strutture possono essere realizzate in legno con tetto a due falde, tamponamento in tavolato trattato naturale, pianta rettangolare, privo di forature con caratteristiche di veduta. La superficie lorda non dovrà eccedere i 6,00mq. La struttura dovrà essere solo appoggiata al suolo, senza fondazioni o platea nel rispetto delle distanze minime fissate per le costruzioni dal Codice Civile e dal Codice della Strada e di ml 1,50 dai confini di proprietà. La copertura deve essere in coppi di laterizio, rame o lamiera verniciata in tinta scura (rosso coppo o marrone) e l'altezza massima lorda non deve essere superiore a ml 2,50.
- L'installazione dei manufatti di cui al presente comma sono soggette a semplice Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) come da modulistica predisposta dal Comune con allegata scheda tecnico descrittiva del manufatto e planimetria con individuazione del sedime e delle distanze da rispettare.

#### Strutture pertinenziali ad edifici non residenziali

10. Per gli immobili a destinazione turistico alberghiera, artigianale ed industriale sono assentibili pergolati con funzione ombreggiante, aventi una superficie massima pari ai limiti minimi della dotazione a parcheggio. È vietata la loro copertura, anche parzialmente, con materiali impermeabilizzanti.

#### Piscine

11. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare. L'installazione è soggette a semplice Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) come da modulistica predisposta dal Comune con allegata scheda tecnico descrittiva del manufatto e planimetria con individuazione del sedime.
12. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel P.I.. Le piscine pertinenziali (interrate o fuori terra) sono realizzabili unicamente nel numero massimo di una per lotto di proprietà ed entro i limiti dell'area scoperta pertinenziale definita della particella catastale su cui sorge l'immobile principale e comunque entro un raggio di 50 mt dal sedime dello stesso. Esse non sono soggette all'osservanza degli indici di edificabilità prescritti dal P.I. per le zone interessate ma computano quale superficie impermeabile per l'indice di permeabilità. Quelle completamente interrato, ossia non fuoriuscenti dal profilo preesistente del terreno, non sono soggette ai parametri delle distanze di P.I.. In ogni caso la piscina deve essere ubicata a una distanza minima di ml 3,00 da confini o fabbricati aventi qualsiasi destinazione d'uso, ad esclusione del relativo locale tecnico. Le predette distanze vanno computate dal bordo esterno del manufatto.
13. La realizzazione di piscine interrato o fuori terra è consentita in conformità ai seguenti criteri prescrittivi:
- a) è vietata qualsiasi tipo di struttura di copertura della piscina pertinenziale;
  - b) è vietata la realizzazione oltre i 600 m.s.l.m. ovvero, se interrato, nelle zone di fragilità geomorfologica individuate nel PAT;
  - c) deve essere preservato, ove possibile, l'andamento originario del terreno o nel caso non vi siano impedimenti/prescrizioni di carattere geologico, paesaggistico, urbanistico, è consentita la lieve modifica degli andamenti naturali del terreno e/o sistemato, con muri di contenimento che potrà essere oggetto di valutazione da parte degli uffici e/o della Commissione Edilizia;
  - d) è vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale e in aree a vincolo cimiteriale;
  - e) dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq 200 fatte salve specifiche normative di settore; l'altezza di scavo non dovrà in ogni caso essere superiore a tre metri in ogni punto e un'altezza dei muri di fascia non superiore a ml 2,50;
  - f) le opere di finitura e le sistemazioni esterne devono essere correttamente inserite nel contesto ambientale di riferimento, con utilizzo di materiali concordi alla disciplina di livello puntuale del P.I.;
  - g) i cromatismi di pareti e fondo della piscina dovranno essere scelti in relazione all'inserimento ambientale al fine di garantire la bassa percezione e l'impatto visivo del manufatto;

- h) dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione o altro sistema di regolazione adeguato, inoltre dovranno essere previste le opere di smaltimento delle acque reflue delle piscine nella rete fognaria pubblica;
  - i) lo scarico delle acque in altro corpo recettore dovrà essere preventivamente autorizzato dagli enti ed uffici competenti e in ogni caso dovrà avvenire in modo tale da non creare inconvenienti e/o danni di natura igienico sanitaria; inoltre le sostanze scaricate dovranno essere nei limiti di emissione stabilite dalla normativa vigente;
  - j) locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque reflue, dovranno essere ubicati possibilmente interrati, contro terra o addossati all'edificio.
  - k) le piscine possono essere installate su aree di proprietà privata, nello spazio ancora libero da costruzioni, conservando la preesistente dotazione di posti auto pertinenziali e/o eventuali vincoli di passaggio o servitù.
14. Il progetto di piscine pertinenziali non temporanee deve essere corredato dalla documentazione prevista per le nuove costruzioni.

## TITOLO 4: VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

---

### **ART. 56 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 27

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. La vigilanza sulle attività edilizie ed urbanistiche consiste nel controllo eseguito da parte dell'Amministrazione Comunale per assicurare la rispondenza delle opere alle norme di legge, al presente REC ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo, in ogni fase della costruzione e, nei casi previsti dalle normative vigenti, anche dopo il rilascio del certificato di agibilità.

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia come definita dal DPR 380/2001 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.
3. 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.
4. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile 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 Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
5. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
6. 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. 57 – PROVVEDIMENTI PER OPERE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DEL TITOLO EDILIZIO**

---

RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e s.m.i., artt. 91 e seguenti

OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR 380/2001 e degli Artt. 91 e successivi della LR 61/1985, per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/2001.

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli Artt. 27 e seguenti del DPR 380/2001.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.



## **ART. 58 – VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 22

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi della disciplina delle varianti a permessi di costruire non sostanziali, comunicate a fine lavori.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. 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. 59 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 27
- L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e s.m.i., art. 89

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi della dell'attività di vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Il Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'Art. 27 del DPR 380/2001 e dell'Art. 89 della LR 61/1985, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente REC, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
3. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
4. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

## **ART. 60 – SOSPENSIONE DEI LAVORI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., art. 27
- L.R. 27 giugno 1985, n. 61 e s.m.i., art. 91 e seguenti

### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Trattasi della disciplina riguardante la sospensione dei lavori.

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Fermo quanto indicato dall'Art. 27 del DPR 380/2001, ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio lavori, il Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'Art. 27 del DPR 380/2001 e dell'Art. 91 della LR 61/1985 ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'Art. 92 e seguenti della LR stessa e dal DPR 380/2001.

## **ART. 61 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME E DEI REGOLAMENTI**

---

### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., art. 7bis

### OGGETTO, DEFINIZIONE

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

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Le violazioni delle disposizioni del presente REC, qualora la Legge non preveda apposite sanzioni, sono soggette al pagamento di una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 150 ed un massimo di € 500 ai sensi dell'Art. 7bis del D.Lgs 267/2000.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. 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.
4. Il Responsabile può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza ai sensi dell'art. 107 del d.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza ai sensi dell'art. 54 del d.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## TITOLO 5: NORME TRANSITORIE

---

### **ART. 62 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

#### RIFERIMENTI NORMATIVI, REGOLAMENTARI, TECNICI

- D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

#### OGGETTO, DEFINIZIONE

1. Per l'aggiornamento del presente REC si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali

#### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE

2. Modificazioni e aggiornamenti del Regolamento Edilizio sono approvati secondo le procedure di legge.
3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli del presente REC.
4. Per quanto specificato al precedente comma 3, gli Allegati di cui al presente REC possono essere modificati, aggiunti o rimossi con determinazione dirigenziale, al fine di aggiornare e/o integrare il Regolamento Edilizio in recepimento delle disposizioni sovraordinate.

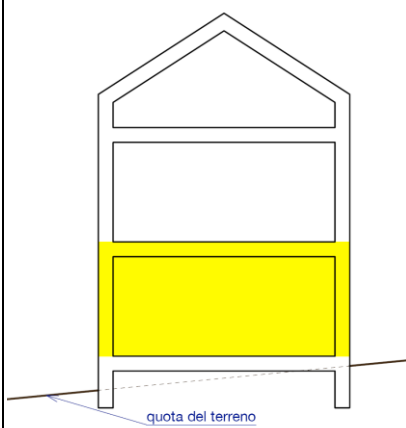
#### **ART. 63 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

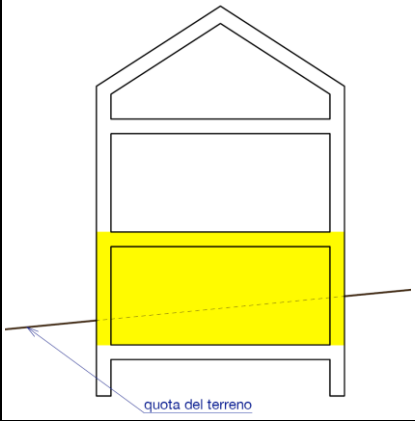
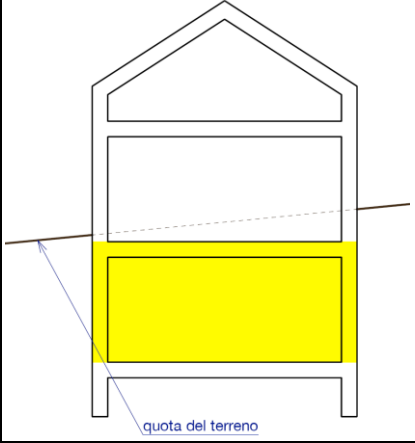
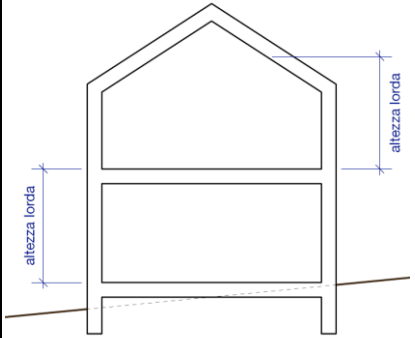
1. Il REC, approvato dal Consiglio Comunale, entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente REC sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. Le norme del presente REC si applicano ai progetti edilizi presentati successivamente alla sua entrata in vigore.
4. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente REC sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
5. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente REC vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
6. Il presente REC sostituisce integralmente il precedente REC, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 28/03/2008 e smi.

## ALLEGATO A. QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

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

VOCI	ACRON.	DESCRIZIONE	SCHEMA GRAFICO (eventuale)
15) Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</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 praticabili, per le sole porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80 (ad esclusione dei sottotetti costituenti pertinenza esclusiva di una unità immobiliare e che per le porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80, 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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>	
16) Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).	
17) Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	
18) Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	
19) Volume totale o volumetria complessiva	V	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
20) Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	



VOCI	ACRON.	DESCRIZIONE	SCHEMA GRAFICO (eventuale)
21) Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	
22) Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
23) Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
24) Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
25) Numero dei piani	N	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
26) Altezza lorda	HI	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	

VOCI	ACRON.	DESCRIZIONE	SCHEMA GRAFICO (eventuale)
27) Altezza del fronte	Hf	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	
28) Altezza dell'edificio	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
29) Altezza utile	Hu	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	
30) Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	
31) Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	
32) Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone	

VOCI	ACRON.	DESCRIZIONE	SCHEMA GRAFICO (eventuale)
		e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
33) Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
34) Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriarietà.	
35) Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
36) Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
37) Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
38) Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
39) Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
40) Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
41) Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
42) Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	

## ALLEGATO B. QUADRO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

### DEFINIZIONI ELEMENTI EDILIZI

VOCI	DESCRIZIONE
1) Aggetti e sporti	Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.
2) Area pertinenziale	Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.
3) Cortile	Spazio, delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
4) Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
5) Lotto	Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
6) Parete finestrata	Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come "lucifere", ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
7) Pergolato	Struttura, destinata all'ombreggiamento del fabbricato, realizzato a ridosso dello stesso per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse.
8) Tenda	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.
9) Tenda a pergola	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati.

DEFINIZIONI INDICI EDILIZI

VOCI	DESCRIZIONE
1) Volume urbanistico	<p>È il volume del solido emergente dal suolo che si ottiene dalla somma della superficie totale di ciascun piano fuori terra moltiplicato per l'altezza lorda.</p> <p>Nel computo del volume non si considerano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porticati pubblici e di uso pubblico;</li> <li>- logge rientranti fino a m 1,50; oltre m 1,50 è computata solo per la parte in eccedenza;</li> <li>- locali interrati destinati a servizi ed accessori, con l'estradosso fino a m 0,80 dal piano campagna;</li> <li>- strutture leggere, aperte, da adibire a posti auto coperti fino a mq 20,00 ed altezza fino a m 2,40, in misura massima di uno per ogni unità immobiliare, limitatamente ai fabbricati sprovvisti sin dall'origine di posti auto coperti;</li> <li>- impianti tecnologici (silos, depuratori, cisterne, vasche, etc.) e relativi volumi di accesso che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità;</li> <li>- rampe e scale esterne, siano esse aperte o coperte, e cavedi;</li> <li>- strutture tenda fino a mq 25,00;</li> <li>- pompeiane e pergolati orizzontali e scoperti, fino ad una superficie di mq 25,00;</li> <li>- gazebi fino ad una superficie di mq 10,00;</li> <li>- strutture accessorie di giardinaggio e arredo e legnaie fino ad una superficie di cui all'Art. 37 del RE;</li> </ul> <p>Qualora interventi di modifica del profilo del terreno facciano emergere dal profilo originario parti di volume edificato, va computato anche questo.</p> <p>È sempre fatto salvo il disposto dell'Art. 2 della LR n. 21/1996 e successive modifiche ed integrazioni.</p>
2) Altezza urbanistica (H)	<p>È la differenza, per ciascun corpo di fabbrica, tra la quota del piano di campagna e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile. I vani sottotetto non praticabili concorrono alla determinazione dell'altezza del fabbricato per la porzione superiore a m 1,80. Qualora l'ultimo solaio non sia piano, anche per porzioni di fabbricato, ai fini del calcolo dell'altezza andrà considerata l'altezza media del piano o dei vani riferiti all'intradosso.</p>
3) Numero dei piani fuori terra (N)	<p>È il numero dei piani fuori terra dell'edificio, compresi gli eventuali sottotetti se accessibili. I soppalchi non costituiscono piano qualora siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso una inscindibile unità.</p>
4) Piano di campagna	<p>È la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale medio dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche introdotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.</p>
5) Quota zero di riferimento	<p>È riferita alla quota della viabilità adiacente al lotto e in mancanza di questa, essa dovrà essere riferita alla quota del piano di campagna, di cui al precedente punto d). Nei casi in cui il piano di campagna sia a livello diverso da quello della viabilità, inferiore o superiore di almeno 50 cm, la quota 0,00 di riferimento sarà assunta come la media dell'area.</p>

DEFINIZIONI DISTANZE

VOCI	DESCRIZIONE
1) Distanza dalle strade (Ds)	<p>È la distanza misurata radialmente tra la superficie coperta dell'edificio ed il confine stradale, come definito dall'Art. 3 del Codice della Strada, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali), con le seguenti precisazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le distanze minime indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti e distanze stabilite dal presente PI, in sede di PUA, con previsione planivolumetrica, o di progetto esecutivo di nuove strade;</li><li>- le distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri abitati e delle zone insediative previste dal presente PI, come risultante dal combinato disposto dell'Art. 1 del DM 1404/1968, e del D.Lgs 285/1992;</li><li>- le distanze da applicarsi sono quelle di cui all'Art. 4 del DM 1/4/1968, n. 1404 e del D.Lgs 285/1992;</li><li>- le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'Art. 5 del DM 1404/1968 e del D.Lgs 285/1992.</li></ul>
2) Distanza dai confini (Dc)	<p>È la distanza misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta del fabbricato dai confini di proprietà. È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio di titolo abilitativo.</p>
3) Distanza dai confini di zona (Dz)	<p>Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dai confini della zona territoriale omogenea. Tale distanza, integrativa rispetto alle distanze minime previste tra i fabbricati e tra limiti di proprietà, si applica nel caso di nuova edificazione.</p>
4) Distanza tra le fronti dei fabbricati (Df)	<p>È la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte, come definite dalle presenti NTO, ortogonalmente alle fronti in proiezione orizzontale tra le pareti. Gli sporti, quali i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi in oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non sono computati ai fini delle distanze.</p> <p>È ammessa, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTO, l'edificazione in aderenza o in appoggio nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, oppure mediante sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio di titolo abilitativo.</p>

## ABBREVIAZIONI

AC	Amministrazione Comunale
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
AUA	Autorizzazione unica ambientale
CdS	Conferenza di Servizi
CC	Codice Civile
CILA	Comunicazione di inizio lavori asseverata
CLP	Commissione Locale per il Paesaggio
DGRV	Delibera Giunta Regionale Veneto
D.Lgs	Decreto Legislativo
DI	Decreto Interministeriale
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
L	Legge nazionale
LLPP	Lavori Pubblici
LR	Legge Regionale
MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
NC	Nuova costruzione
NCdS	Nuovo Codice della Strada
NT	Norme Tecniche
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
NTO	Norme Tecniche Operative
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano Assetto del Territorio
PdC	Permesso di costruire
PdL	Piano di Lottizzazione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PI	Piano degli interventi
PL	Polizia Locale
PP	Piano Particolareggiato
PIP	Piano per gli Insempiamenti Produttivi
PIRUEA	Programma Integrato Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
PQA	Prontuario per la Qualità Architettonica
PR	Piano di Recupero
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PRC	Piano Regolatore Comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RC	Restauro e risanamento conservativo
Re	Ristrutturazione edilizia
REC	Regolamento Edilizio Comunale
RU	Ristrutturazione urbanistica
RD	Regio Decreto
RP	Responsabile del procedimento
SCIA	Segnalazione certificata di inizio attività
SUE	Sportello Unico Edilizia
SUAP	Sportello Unico per le Attività Produttive
smi	successive modifiche e integrazioni
SUE	Sportello unico per l'edilizia
SUAP	Sportello unico per le attività produttive
Tav.	Tavola

Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione di Impatto Ambientale
VCI	Valutazione di Compatibilità Idraulica
VInCA	Valutazione di Incidenza Ambientale
ZTO	Zona territoriale omogenea