



**COMUNE DI LACCHIARELLA**  
*Città Metropolitana di Milano*

# **REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA EDILIZIA**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 47 DEL 23.11.2020

(in rosso le modifiche apportate in sede di approvazione)

# Sommario

## **Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

### ***Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi***

- Art. 1 SUE
- Art. 2 SUAP
- Art. 3 Commissione Edilizia
- Art. 4 Commissione per il Paesaggio
- Art. 5 Disposizioni generali sui procedimenti
- Art. 6 Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche
- Art. 7 Modalità di coordinamento con il SUAP

### ***Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi***

- Art. 8 Autotutela amministrativa
- Art. 9 Riesame di titoli abilitativi
- Art. 10 Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 11 Proroga dei titoli abilitativi
- Art. 12 Rinnovo dei titoli abilitativi
- Art. 13 Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- Art. 14 Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
- Art. 15 Pareri preventivi
- Art. 16 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia
- Art. 17 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio
- Art. 18 Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti
- Art. 19 Concorsi di urbanistica e architettura

## **Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori**

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

- Art. 20 Comunicazione di inizio lavori e variazioni
- Art. 21 Direttore dei Lavori
- Art. 22 Varianti in corso d'opera
- Art. 23 Comunicazione di fine lavori
- Art. 24 Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio
- Art. 25 Opere non sanabili e opere non soggette a sanatoria
- Art. 26 Agibilità
- Art. 27 Occupazione di suolo pubblico
- Art. 28 Comunicazione di avvio delle opere di bonifica

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

- Art. 29 Impianto e disciplina del cantiere
- Art. 30 Punti fissi di linea e di livello

- Art. 31 Conduzione del cantiere
- Art. 32 Conduzione del cantiere
- Art. 33 Cartelli di cantiere
- Art. 34 Scavi e demolizioni
- Art. 35 Misure di cantiere e eventuali tolleranze
- Art. 36 Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera
- Art. 37 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici
- Art. 38 Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

### **Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

#### ***Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio***

- Art. 39 Definizioni
- Art. 40 Requisiti per la progettazione
- Art. 41 Caratteristiche funzionali degli edifici
- Art. 42 Disciplina generale
- Art. 43 Requisiti energetici, ecologici ed ambientali
- Art. 45 Contenimento consumi energetici e idrici
- Art. 46 Fonti rinnovabili
- Art. 47 Riduzione emissioni
- Art. 48 Riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo
- Art. 49 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale
- Art. 50 Incentivi
- Art. 51 Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
- Art. 52 Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale
- Art. 53 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")
- Art. 54 Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

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

- Art. 55 Strade
- Art. 56 Portici
- Art. 57 Piste ciclabili
- Art. 58 Aree per parcheggio
- Art. 59 Piazze e aree pedonalizzate
- Art. 60 Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art. 61 Passi carrai ed uscite per autorimesse
- Art. 62 Chioschi/dehors su suolo pubblico
- Art. 63 Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato
- Art. 64 Recinzioni

- Art. 65 Numerazione civica
- Art. 66 Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette

### ***Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente***

- Art. 67 Aree verdi
- Art. 68 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
- Art. 69 Orti urbani
- Art. 70 Parchi e percorsi in territorio rurale
- Art. 71 Sentieri
- Art. 72 Tutela del suolo e del sottosuolo
- Art. 73 Connessioni ecologiche in ambito urbano e perirubano
- Art. 74 Connessione alla rete verde comunale
- Art. 75 Bonifiche e qualità dei suoli

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

- Art. 76 Approvvigionamento idrico
- Art. 77 Depurazione e smaltimento delle acque
- Art. 78 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- Art. 79 Distribuzione dell’energia elettrica
- Art. 80 Distribuzione del gas
- Art. 81 Ricarica dei veicoli elettrici
- Art. 82 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
- Art. 83 Telecomunicazioni
- Art. 84 Rete di illuminazione pubblica
- Art. 85 Illuminazione esterna negli spazi privati

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

- Art. 86 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- Art. 87 Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
- Art. 88 Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
- Art. 89 Allineamenti
- Art. 90 Piano del colore
- Art. 91 Coperture degli edifici
- Art. 92 Illuminazione pubblica
- Art. 93 Griglie ed intercapedini
- Art. 94 Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici
- Art. 95 Serramenti esterni degli edifici
- Art. 96 Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
- Art. 97 Cartelloni pubblicitari
- Art. 98 Muri di cinta
- Art. 99 Beni culturali e edifici storici
- Art. 100 Cimiteri monumentali e storici
- Art. 101 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

### **Capo VI – Elementi costruttivi**

- Art. 102 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche
- Art. 103 Serre bioclimatiche
- Art. 104 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- Art. 105 Coperture, canali di gronda e pluviali
- Art. 106 Strade e passaggi privati e cortili
- Art. 107 Cavedi, pozzi luce e chiostrine
- Art. 108 Intercapedini e griglie di aerazione
- Art. 109 Recinzioni
- Art. 110 Materiali, tecniche costruttive degli edifici
- Art. 111 Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- Art. 112 Piscine
- Art. 113 Altre opere di corredo agli edifici

### **Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo**

- Art. 114 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- Art. 115 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- Art. 116 Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

### **Titolo V – Norme transitorie**

- Art. 117 Revisione del Regolamento Edilizio
- Art. 118 Adeguamento del Regolamento Edilizio
- Art. 119 Abrogazione di precedenti norme
- Art. 120 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

### **ALLEGATO A - Quadro delle definizioni Uniformi**

## **Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali**

### **Capo I – SUE, SUAP e organismi tecnici consultivi**

#### **Art. 1 – SUE**

1. L'Amministrazione comunale si compone di strutture organizzate per la gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dalla Legge e dal presente Regolamento che, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001 ed ai fini della semplificazione degli stessi, è garantita dallo Sportello Unico per l'Edilizia.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, tramite la propria struttura organizzativa, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia si rapporta e si coordina anche con le attività delle altre strutture competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia rappresenta il punto di coordinamento tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia disciplinata dalla Legge e dal presente Regolamento.

#### **Art. 2 – SUAP**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive è l'apparato di riferimento territoriale competente in materia di procedure inerenti la localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione, riconversione, ampliamento, trasferimento, cessazione e riattivazione di attività economiche, ovvero qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio ed è l'unico riferimento per chi svolge o intende intraprendere attività economiche sul territorio comunale.
2. Lo SUAP è obbligatorio ed ha la funzione di coordinare le singole fasi del procedimento e di fornire una risposta unica e tempestiva in luogo di quelle delle amministrazioni che intervengono nel procedimento stesso, ivi comprese quelle preposte alla tutela dell'ambiente, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute o della pubblica incolumità.

#### **Art. 3 – Commissione Edilizia**

1. La Giunta Comunale ha facoltà di nominare la Commissione Edilizia approvando preventivamente il relativo regolamento. La Commissione Edilizia è nominata con deliberazione della Giunta Comunale, comunicata al Consiglio Comunale, ed è composta da un numero di componenti compreso tra tre e cinque.
2. I pareri forniti dalla Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.
3. La Commissione Edilizia si pronuncia esclusivamente sulle istanze aventi ad oggetto interventi subordinati, ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 33 della L.R. n. 12/2005, al rilascio di un Permesso di Costruire.

#### **Art. 4 – Commissione per il Paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio è nominata con deliberazione della Giunta Comunale, comunicata al Consiglio Comunale, ed è composta da un numero di componenti compreso tra tre e cinque.

2. La Commissione Comunale per il Paesaggio rappresenta l'organo tecnico – consultivo del Comune chiamato ad esprimere pareri obbligatori, non vincolanti – salvo diversa disposizione di legge - in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e nelle altre materie elencate nel successivo comma. I provvedimenti adottati in difformità dal parere espresso dalla Commissione devono essere adeguatamente motivati.

3. La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:

- rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dal decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, ancorché semplificata ai sensi del D.P.R. n. 31/2017, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- in tutti i casi citati dall'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica;
- accertamenti di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- rilascio di provvedimenti a sanatoria ex art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;
- pareri nei casi previsti dalle norme regolamentari vigenti;
- in tutti i casi previsti dalle Norme di Attuazione del PGT.

4. Nell'esprimere il proprio parere la Commissione per il Paesaggio tiene conto della coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, al fine di garantire la tutela complessiva del territorio e valuta gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

#### **Art. 5 – Disposizioni generali sui procedimenti**

1. I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire e per il controllo sulle segnalazioni certificate di inizio attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, dall'art. 2 del D.lgs. n. 222/2016 e relativa tabella A, dalla L.R. n. 12/2005, dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati il Responsabile del procedimento e il Dirigente competente all'adozione del provvedimento finale.

#### **Art. 6 – Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche**

1. In tema di informatizzazione della Pubblica Amministrazione il Comune, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 82/2005, si avvale di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.

2. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia sono presentate in conformità ai contenuti della modulistica unificata e standardizzata come approvata dall'Intesa Stato Regioni e fatta propria da Regione Lombardia, anche per ciò che attiene ai rispettivi atti ed elaborati da allegare alle stesse.

3. Non sono considerate legittime e verranno archiviate con esito negativo e senza alcun preavviso tutte le pratiche presentate in modalità diversa da quella prevista dal comma 1.

#### **Art. 7 – Modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Le pratiche edilizie relative alle attività produttive di cui al DPR n. 447/1998 e successive modifiche ed integrazioni sono istruite presso lo SUAP con la procedura prevista dal DPR n. 160/2010 e da leggi e regolamenti regionali, nonché da eventuali norme comunali.

2. L'azione dello Sportello Unico per le Attività Produttive deve essere strettamente integrata con quella dello Sportello Unico per l'Edilizia.

3. Il Responsabile del procedimento SUAP, ricevuta l'istanza per l'attivazione dei relativi endoprocedimenti istruttori urbanistico/edilizio e paesaggistico, ne dà tempestiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia.

4. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, nell'ambito dell'attività istruttoria:

- segnala allo SUAP la necessità di eventuali integrazioni documentali ai fini dell'inoltro al soggetto istante;
- verifica e segnala allo SUAP se ai fini urbanistico-edilizi e paesaggistici e per lo specifico procedimento sia necessaria l'acquisizione di pareri da parte di distinte unità organizzative interne o di assensi o nulla-osta da parte di Enti o altre Amministrazioni al fine dell'attivazione, da parte dello SUAP, di una Conferenza di Servizi;
- ove necessari nell'ambito del procedimento, istruisce e predispone i provvedimenti per l'acquisizione delle deliberazioni di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale;
- comunica tutti gli adempimenti necessari, sotto il profilo urbanistico edilizio, alla conclusione dell'iter.

5. Qualora il procedimento richieda il rilascio di un provvedimento espresso, il Responsabile dello SUE provvede alla redazione degli atti di assenso edilizi e paesaggistici aventi valore di titoli endoprocedimentali quali parte integrante della determinazione conclusiva a cura del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

6. Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) costituisce l'organo di riferimento per gli imprenditori che intendono avviare, ampliare, rilevare attività produttive. Si occupa del rilascio dei titoli autorizzativi per l'esercizio delle attività produttive, accoglie le istanze di richiesta di avvio delle attività imprenditoriali/produttive, le trasmette agli uffici competenti fornendo risposta all'utenza, coordina i procedimenti e ne comunica l'esito.

## ***Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi***

### **Art. 8 – Autotutela amministrativa**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare lo strumento dell'autotutela amministrativa provvedendo, qualora ne ricorrano i presupposti, all'annullamento ovvero alla conformazione di un atto o di un provvedimento.

2. Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 21-*nonies* della Legge n. 241/1990 è possibile procedere all'annullamento di un atto o di un provvedimento per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico. L'interesse pubblico sotteso all'esercizio del potere di autotutela deve essere puntualmente motivato nel provvedimento di annullamento e non può riscontrarsi nel mero ripristino della legalità violata.

3. Ove sussista uno specifico interesse pubblico e sia possibile procedere alla rimozione dei vizi relativi ai procedimenti amministrativi che hanno formato l'atto o il provvedimento, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può attivare il procedimento finalizzato alla conformazione dello stesso.

4. A tal fine il Responsabile del Procedimento esperisce istruttoria sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per l'attivazione: quando dall'analisi siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

5. Il procedimento si conclude con un provvedimento conclusivo, puntualmente motivato, del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia.

### **Art. 9 – Riesame di titoli abilitativi**

1. Qualora in forza di nuove disposizioni normative o regolamentari nonché di nuovi elementi, che comunque incidano sul procedimento, siano necessarie nuove o ulteriori valutazioni



relativamente ad un procedimento edilizio, anche in fase di avanzata istruttoria, il Responsabile SUE provvede all'attivazione della procedura di riesame.

2. Il riesame può essere attivato anche ad esito di sentenza del giudice amministrativo.
3. Ove previsto, per esperire il riesame è necessario acquisire nuove valutazioni o pareri da parte dei settori interni, della Commissione Edilizia o di altri Enti o Amministrazioni coinvolte nel procedimento.

#### **Art. 10 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda e contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area, puntualmente indicata ed individuata nella richiesta.
2. Il certificato di destinazione urbanistica, facendo riferimento all'istanza, specificherà le varie destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, delle aree individuate dal richiedente in relazione ai mappali esposti e riportati nell'estratto di mappa catastale allegato.
3. La richiesta può essere formulata dall'avente titolo ai sensi di legge, da notai o dai tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo o da chiunque abbia interesse a conoscere le prescrizioni urbanistiche dei terreni interessati (venditore, acquirente o altro).
4. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza.
5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.
6. ai sensi e per gli effetti dell'articolo comma 7 della L 241/1990 e s.m.i. il termine di cui al comma 1 può essere sospeso per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, per l'acquisizione di informazioni e/o integrazioni necessarie al compimento dell'istruttoria.

#### **Art. 11 – Proroga dei titoli abilitativi**

1. Nel caso in cui non sia possibile iniziare i lavori entro un anno dal rilascio del provvedimento abilitativo o terminarli entro tre anni dall'inizio, prima delle scadenze indicate nel titolo abilitativo, il titolare del permesso di costruire può richiedere motivata proroga dei relativi termini ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 15 del D.P.R. n. 380/2001.
2. Il Responsabile dello SUE provvede, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica della sussistenza delle motivazioni legittimanti il provvedimento di proroga ed al rilascio del relativo provvedimento.
3. La proroga può essere concessa per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
5. Nelle more del rilascio del provvedimento di proroga, qualora i termini indicati nel titolo abilitativo siano decorsi, non potrà in ogni caso essere eseguita alcuna lavorazione.
6. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta una sola volta.

### **Art. 12 – Rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Qualora ad avvenuta decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo l'opera non sia iniziata o completata, può esserne richiesto il rinnovo.
2. La procedura di rinnovo rappresenta una nuova richiesta e, pertanto, determina il rilascio di un nuovo titolo edilizio: quest'ultimo è pertanto subordinato alla verifica di compatibilità con la normativa urbanistico-edilizia ed i regolamenti vigenti ed all'ottenimento di tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati per la realizzazione dell'intervento previsto.
3. Stante la formazione di un nuovo titolo edilizio, il procedimento di rinnovo è regolato dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
4. Ove siano intervenute modifiche in aumento delle tariffe urbanistiche, il rinnovo comporta la corresponsione del conguaglio al contributo di costruzione.

### **Art. 13 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. La disciplina relativa alla sospensione dell'uso ed alla dichiarazione di inagibilità per motivi di igiene è contenuta nell'art. 26 del D.P.R. n. 380/2001 e nell'art. 222 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 1934.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati.
3. Nell'ordinanza emessa il Responsabile SUE può fissare un termine per l'adeguamento; trascorso inutilmente il predetto termine sussistono le condizioni per dichiarare l'inagibilità.
4. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dello SUE può dichiarare inagibile un manufatto edilizio, o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
5. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità, attraverso le opportune misure tecnico-edilizie, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso.

### **Art. 14 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare altro titolo abilitante. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ed è determinato in conformità con quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
2. Nel rispetto della normativa nazionale e regionale il contributo di costruzione è determinato secondo le aliquote vigenti stabilite dal comune ed è corrisposto entro 30 giorni dalla notifica di avvenuto rilascio del permesso di costruire.
3. In caso di titoli abilitanti che non richiedono il rilascio di provvedimento espresso, il contributo di costruzione è corrisposto prima dell'inizio dei lavori.
4. È consentito il pagamento rateizzato del contributo di costruzione, a richiesta dell'interessato, in quattro rate (pari al 25%) da corrispondere:
  - prima rata, al rilascio del permesso di costruire o prima dell'inizio dei lavori in caso di SCIA;
  - seconda rata, entro il nono mese dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di deposito o di inizio dei lavori in caso di SCIA;

- terza rata, entro il sedicesimo mese dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data dell'inizio dei lavori in caso di SCIA;
- quarta rata, entro il ventiquattresimo mese dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data dell'inizio dei lavori in caso di SCIA.

5. Qualora i lavori vengano terminati prima delle scadenze indicate al comma precedente l'intero importo dovrà essere versato al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori.

6. Nei casi in cui si proceda a rateizzazione il richiedente deve depositare presso la tesoreria comunale idonea fideiussione bancaria, assicurativa, o deposito cauzionale, prima del rilascio del permesso di costruire ovvero prima dell'inizio dei lavori previsti dalla SCIA o dalla CILA, finalizzata a garantire il pagamento della somma ancora dovuta, avente durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazioni e comunque avente validità ed efficacia fino alla liberazione da parte del Comune. La fideiussione deve contenere:

- la rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore ex art. 1944 del Codice Civile;
- l'obbligo espresso della banca o impresa assicurativa ad effettuare, su semplice richiesta scritta del Comune ed entro il termine massimo di trenta giorni, il pagamento delle somme dovute in relazione alla prestata fideiussione, senza che occorra il preventivo consenso del debitore principale che nulla potrà eccepire.

7. Le fideiussioni che non soddisfano tutti i requisiti specificati non potranno essere accettate e, fino al loro completo perfezionamento, la richiesta di rateizzazione non potrà essere accolta.

8. In caso di ritardato pagamento del contributo di costruzione ovvero delle rate afferenti allo stesso il comune ha facoltà di applicare una sanzione pecuniaria determinata, nel rispetto delle soglie di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi della vigente normativa regionale.

9. Nei casi previsti dalla vigente legislazione laddove il progetto, in quanto in variante al PGT o comportante deroghe alla strumentazione urbanistica ex art. 14 D.P.R. n. 380/2001 comporti la corresponsione al comune del contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, il richiedente dovrà versare tale contributo, determinato dal comune, al momento del rilascio del titolo abilitativo.

### **Art. 15 – Pareri preventivi**

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio, ha facoltà di richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione preliminare sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali necessari per un'adeguata analisi e comprensione delle opere.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia esprime la propria valutazione **in forma scritta** entro il termine massimo di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza.

3. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti a meno di intervenute successive modifiche normative o regolamentari incidenti sull'intervento ai fini della presentazione del titolo abilitativo e a condizione che il progetto sia elaborato in conformità ai contenuti della relazione presentata per la valutazione preventiva ed alle risultanze del parere.

4. Il rilascio di pareri preventivi è subordinato al pagamento dei diritti di istruttoria previsti da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

5. È facoltà del proprietario dell'immobile, o di chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo, richiedere un parere preventivo riguardante solo alcuni aspetti e non alla totalità di un intervento, fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.

### **Art. 16 – Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

1. Ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 il Sindaco, ravvisati i motivi di sicurezza o pericolo per l'incolumità pubblica, emette ordinanza per il ripristino dei luoghi e l'eliminazione del pericolo.

2. Non sono soggetti a titolo edilizio, ad eccezione delle particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente alle sole opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo, gli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.

3. Non sono soggette a titolo edilizio le opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo - fatte salve le particolari condizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e limitatamente agli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini - nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili.

4. Nel caso di cui al comma precedente il proprietario o soggetto avente titolo deve dare immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare istanza di titolo abilitativo entro 30 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione, per la prosecuzione dei lavori che saranno necessari oltre la mera messa in sicurezza per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità pubblica.

#### **Art. 17 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Il Comune, al fine di implementare l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio, attua le modalità e gli strumenti necessari in conformità alle discipline contenute nelle Leggi n. 241/1990 e n. 190/2012, nei Decreti Legislativi n. 33/2013 e n. 126/2016 e nel "Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza".

2. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge n. 241/1990 e del D.lgs. n. 39/1997.

#### **Art. 18 - Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Al fine di migliorare la partecipazione dei cittadini ai procedimenti inerenti l'edilizia e l'urbanistica il Comune può prevedere specifiche iniziative, da pubblicizzarsi sul sito istituzionale e con l'eventuale affissione di manifesti sul territorio comunale, tramite le quali raccogliere i pareri e le istanze degli stakeholders.

#### **Art. 19 - Concorsi di urbanistica e architettura**

1. Al fine di garantire la qualità della progettazione e risolvere problemi di particolare complessità il Comune promuove il concorso di idee e/o di progettazione di urbanistica, architettura e paesaggio.

2. Qualora venga indetto un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio troveranno applicazione le norme contenute negli articoli 152 e seguenti del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. nonché i principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo decreto.

### **Titolo II - Disciplina della esecuzione dei lavori**

#### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e variazioni**

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o, se precedente, dalla data di ritiro materiale dell'atto.

2. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tali termini, ai fini del differimento dei lavori, nel caso di permesso di costruire è consentita la proroga con le modalità previste dalla legge e dall'art. 11 del presente Regolamento.
3. La comunicazione di inizio dei lavori è obbligatoria per la realizzazione delle opere assentite con permesso di costruire rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia o con altro titolo abilitativo espresso rilasciato ad esito di procedimento di competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive o di altra amministrazione all'uopo preposta dalla normativa vigente.
4. Relativamente ai procedimenti conclusi a mezzo di conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 il termine per l'inizio lavori è di un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuta emanazione del provvedimento conclusivo sostitutivo dei pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati.
5. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere comunicati tutti i dati dei soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori ovvero:
  - del professionista incaricato della direzione dei lavori, abilitato ai termini di legge;
  - dell'impresa o delle imprese assuntrici dei lavori e del relativo legale rappresentante.
6. Ove sia richiesto la comunicazione di inizio lavori deve inoltre riportare tutti i dati:
  - a) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, abilitato ai termini di legge;
  - b) del professionista incaricato della progettazione delle strutture, abilitato ai termini di legge;
  - c) del geologo incaricato delle indagini sul terreno, abilitato ai termini di legge;
  - d) del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi al progetto energetico, abilitato ai termini di legge;
  - e) del coordinatore della sicurezza del cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
  - f) del professionista agronomo o laureato in scienze forestali o titolo equivalente, abilitato ai termini di legge.
7. La comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta dal titolare e da tutti i professionisti sopraindicati, nonché dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
8. Ad integrazione della pratica edilizia, qualora in sede di inoltro della stessa per interventi soggetti a CILA, SCIA o SCIA alternativa al permesso di costruire si sia optato per la successiva individuazione dell'impresa, è necessario comunicare i dati del direttore dei lavori e delle ditte esecutrici prima dell'inizio dei lavori i quali, ai sensi di legge, sono subordinati alla predetta comunicazione.
9. È ammessa l'esecuzione di lavori in proprio nei soli casi in cui gli stessi non richiedano l'emissione di certificazioni relative ad impianti, da realizzare o modificare, o l'esecuzione di opere strutturali o di particolari specifiche lavorazioni.
10. La modifica dei nominativi indicati deve essere tempestivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia, entro e non oltre quindici giorni dalla stessa.
11. Alla comunicazione di inizio dei lavori il committente dovrà allegare la documentazione necessaria a verificare la regolarità contributiva di tutte le imprese o del lavoratore autonomo che eseguono le opere, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
12. Alla comunicazione dovrà inoltre essere allegata l'ulteriore documentazione eventualmente indicata dal titolo abilitativo.
13. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza a quanto disposto al comma 11 del presente articolo, fatti salvi in ogni caso gli effetti e i provvedimenti stabiliti dalla Legge per i casi dalla stessa disciplinati, comporta la sospensione dei lavori che, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.
14. Ai fini del rispetto dei termini di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 non si deve tenere conto della comunicazione di cui al presente articolo, ancorché obbligatoria, ma all'effettivo

inizio dei lavori, da valutarsi in concreto facendo riferimento alla portata complessiva dell'opera. Non costituisce inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, ed ogni altra attività che, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzata alla realizzazione dell'intervento approvato.

15. Il personale tecnico incaricato della vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia, nei casi in cui proceda ad accertare la veridicità delle comunicazioni d'inizio dei lavori, redige apposito verbale.

#### **Art. 21 - Direttore dei Lavori**

1. È obbligatorio nominare il Direttore dei Lavori in tutti i casi in cui l'intervento riguardi nuove costruzioni, sostituzioni edilizie, ristrutturazioni edilizie, nonché restauri e risanamenti conservativi pesanti, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

2. In tutti i casi nei quali vengano effettuati interventi aventi rilevanza strutturale, deve essere obbligatoriamente nominato un Direttore dei Lavori delle Strutture. È consentito che gli incarichi di Direttore dei Lavori e di Direttore dei Lavori delle Strutture siano rivestiti dallo stesso professionista.

3. Qualora il Direttore dei Lavori e/o il Direttore dei Lavori delle Strutture interrompano l'incarico per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 in tema di responsabilità dei soggetti coinvolti nei procedimenti edilizi, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo la nomina dei nuovi tecnici incaricati, la quale dovrà avvenire mediante apposita comunicazione all'Ufficio recante firme e timbri dei medesimi tecnici per accettazione.

4. L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori i quali, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista dal presente Regolamento Edilizio, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

#### **Art. 22 - Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti in corso d'opera alle opere oggetto di titoli edilizi rilasciati o depositati possono essere realizzate solo dopo aver ottenuto lo specifico titolo in variante, secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 23 - Comunicazione di fine lavori**

1. Fatta eccezione per le proroghe di cui al precedente art. 11, al termine dei lavori, i quali non potranno comunque avere durata superiore a tre anni dall'effettivo inizio dei lavori in caso di interventi in esecuzione di permesso di costruire o provvedimento finale conforme rilasciato ad esito di conferenza di servizi ovvero tre anni dalla data di presentazione in caso di SCIA, SCIA alternativa a permesso di costruire e CILA, deve essere obbligatoriamente comunicata la fine dei lavori.

2. La comunicazione di fine lavori deve essere protocollata presso l'Ufficio competente entro trenta giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.

3. Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui alla normativa vigente in materia; in tali ipotesi il committente dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in essere.

4. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente e il Direttore dei Lavori, ciascuno per le proprie competenze, ed il costruttore, per gli obblighi che gli competono, certificano la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti.

5. Nelle ipotesi in cui le opere siano eseguite in forza di SCIA o di CILA l'interessato, insieme alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie.

6. In caso di SCIA alternativa al permesso di costruire è richiesta la medesima documentazione prescritta per il permesso di costruire.

7. Successivamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori il personale tecnico incaricato dal Comune ha facoltà di effettuare un sopralluogo volto a verificare che i lavori siano stati effettivamente ultimati in ogni loro parte, redigendo in tal caso apposito verbale.

8. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi soggetti a convenzione urbanistica, deve essere verificata e attestata in sede di comunicazione di fine lavori.

9. La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione è soggetta - tenuto conto del titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito l'intervento - oltre che alla invalidità della comunicazione stessa e ferma l'applicazione delle sanzioni a termini di legge, alle sanzioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 24 - Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio**

1. Le opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono soggette alle sanzioni previste dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, applicate dal Comune nell'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'attività edilizia di cui agli articoli 27 e successivi del D.P.R. n. 380/2001.

2. Il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria per le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio possono essere rilasciati dal Comune, ove sussista la doppia conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi e con le procedure previste dalla vigente normativa in materia (D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 12/2005).

#### **Art. 25 - Opere non sanabili e opere non soggette a sanatoria**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 1 della Legge n. 47/1985, agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo sono applicate le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.

2. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e realizzate successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 47/1985, si applicano le sanzioni e le procedure di cui al D.P.R. n. 380/2001.

3. Nel rispetto del principio delineato al precedente comma, ed in attuazione degli articoli 40 e 48 della Legge n. 47/1985, presentando apposita istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia è possibile accertare la legittimità, escludendone l'assoggettamento a procedure sanzionatorie o di sanatoria, delle opere realizzate in variante alla Licenza Edilizia/Nulla Osta e/o alla Concessione Edilizia, non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977 (ovvero anteriormente al 30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione comunale il Certificato di Abitabilità/Agibilità e Uso, ai sensi del R.D. 27 luglio 1932 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità delle opere realizzate.

4. Sono esclusi dalla previsione di cui al comma 3 del presente articolo gli interventi in difformità eventualmente realizzati in seguito al rilascio del predetto certificato.

## **Art. 26 – Agibilità**

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, sono attestati mediante Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).
2. La SCA deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. La SCA può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può essere altresì presentata SCA per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari; le rispettive unità immobiliari possono essere oggetto di successive presentazioni di SCA, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
4. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo l'agibilità, anche parziale, potrà essere dichiarata nel rispetto della normativa vigente, e di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
5. Qualora siano ancora in corso interventi di bonifica e, comunque, prima dell'avvenuto rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti l'agibilità non può essere attestata. In tali ipotesi la SCA potrà essere presentata solo previo assenso degli enti competenti per il procedimento di bonifica.
6. Per l'esercizio di ogni specifica attività resta ferma la necessità di ottenere tutte le autorizzazioni, anche in forma di dichiarazione o segnalazione previste dalle discipline di settore.
7. La mancata presentazione della SCA comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla normativa vigente.
8. Relativamente ad eventuali irregolarità edilizie la SCA non esplica alcun effetto sanante.
9. Le SCA sono soggette ai controlli previsti dalla vigente normativa in materia.

## **Art. 27 – Occupazione di suolo pubblico**

1. Per quanto riguarda la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico si rimanda al Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 15.11.2015 e s.m.i. e alle sue successive modifiche, integrazioni e sostituzioni.

## **Art. 28 – Comunicazione di avvio delle opere di bonifica**

1. Gli interventi di bonifica di cui al presente articolo devono essere eseguiti da soggetti in possesso delle necessarie certificazioni previste dalla legge per l'intervento da eseguire.
2. Qualora il titolo abilitativo afferisca ad un'area oggetto di un procedimento di bonifica del suolo, sottosuolo e/o acque sotterranee la realizzazione dell'intervento deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica (comprese la messa in sicurezza permanente o operativa) o di analisi del rischio.
3. Nel caso in cui l'intervento edilizio preveda la rimozione e lo smaltimento di materiali contenenti amianto, la bonifica dovrà essere attuata nel rispetto della normativa vigente.
4. Qualora durante le fasi di progettazione e/o di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione del ritrovamento al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Protezione Civile competente il quale avvia, con il concorso tecnico-operativo del Ministero della Difesa, gli interventi specialistici ed adotta ogni provvedimento idoneo ad assicurare la sicurezza della popolazione.



5. I terreni oggetto di bonifica sono assoggettati ad onere reale ai sensi dell'art. 253 del D.lgs. n. 152/2006.

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

### **Art. 29 – Impianto e disciplina del cantiere**

1. Nell'esecuzione degli interventi il committente e, se previsto, il Direttore dei Lavori sono tenuti a rispettare tutte le norme delineate dalle normative statali e regionali vigenti.

2. In particolare i soggetti di cui al comma 1 sono chiamati a:

- a) controllare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
- b) assumere tutte le cautele necessarie ad evitare ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per l'ambiente e per i terzi;
- c) adottare tutti gli opportuni accorgimenti volti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- d) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro.

3. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di Regolamento; rimane dunque ferma la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, sia di competenza del Comune stesso sia di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori e di effettuare tutti i necessari adempimenti connessi e/o derivanti alla realizzazione delle opere.

4. È obbligatorio rispettare gli adempimenti specificati nel titolo edilizio e/o connessi allo stesso nonché ottemperare alle prescrizioni delineate per la realizzazione dell'intervento.

5. L'impianto di cantiere indispensabile per gli interventi edilizi già assentiti non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo; non è comunque consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione dello stesso, se non avvalendosi di apposita comunicazione per opere dirette a soddisfare esigenze temporanee.

6. L'impianto di cantiere deve essere ubicato nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e, in ogni caso, deve essere completamente rimosso entro e non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori.

7. Sempre che non siano integrate violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge, l'inosservanza delle presenti disposizioni comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo e del Direttore dei Lavori, l'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 30 – Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, può richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

2. Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

3. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore

dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

4. Nei casi d'interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

5. Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori

6. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

#### **Art. 31 - Conduzione del cantiere**

1. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere è obbligatorio assumere ogni misura di legge finalizzata ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale. **Per agevolare il controllo delle autorità competenti in cantiere deve essere tenuta la dichiarazione di conformità degli impianti di cantiere.**

2. Al fine di agevolare l'attività di controllo delle Autorità competenti in cantiere deve essere tenuto a disposizione, in originale o in copia, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori **e copia del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) in corso di validità.**

3. Nel caso di interventi svolti in forza di SCIA o di CILA, allo scopo di comprovare la sussistenza del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori, in cantiere dovrà essere conservata la documentazione di progetto abilitante come prevista dalla normativa vigente.

#### **Art. 32 - Conduzione del cantiere - strutture provvisorie**

1. Al fine di eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico il titolare del titolo abilitativo deve, prima di iniziare i lavori, recintare provvisoriamente l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della Strada.

2. Nelle ipotesi in cui la recinzione di cui al comma 1 occupi suolo pubblico il titolare, prima di provvedere in tal senso, è obbligato a chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione. La durata di concessione di suolo pubblico per le attività di cantiere deve essere limitata alla durata dei lavori.

3. La recinzione di cantiere deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno m. 2.00.

4. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a m. 4.50 dal suolo, ove aggettanti su zone carrabili, e non inferiore a m. 3.00 ove aggettanti su spazi pedonali.

5. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie delineate da specifiche normative.

### **Art. 33 – Cartelli di cantiere**

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguono opere edilizie, in posizione ben visibile dagli spazi pubblici, è obbligatoria l'affissione di un cartello, chiaramente leggibile, contenente i seguenti dati:

- a) localizzazione dell'intervento;
- b) oggetto dell'intervento;
- c) data e numero del permesso di costruire, o della pratica edilizia;
- d) data di inizio dei lavori;
- e) termine di ultimazione dei lavori;
- f) nome e recapito del titolare del permesso, o della pratica edilizia, del progettista, del/dei direttore/i di lavori;
- g) nome, recapito e qualifica degli ulteriori professionisti incaricati;
- h) ragione sociale e recapito della ditta esecutrice dei lavori e dei subappaltatori, o l'indicazione "lavori in proprio" qualora si tratti di lavori eseguiti in proprio.
- i) nome e recapito del responsabile di cantiere.

2. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa alle sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari non sussiste l'obbligo del cartello di cui al comma precedente.

3. Nei cartelli è possibile omettere le indicazioni non necessarie ai fini dell'inquadramento dell'intervento in fase di esecuzione.

4. Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, ovvero nei casi previsti dalla normativa vigente in materia di impianti, il cartello deve obbligatoriamente indicare il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti e, ove richiesto, il nominativo del progettista.

5. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 34 – Scavi e demolizioni**

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA o CILA, il Direttore dei Lavori e i tecnici incaricati (geologo, strutturista, ecc.) devono assicurare la stabilità degli scavi al fine di garantire la sicurezza degli edifici, delle strutture, degli impianti ed infrastrutture posti nelle vicinanze. A spese e cure del titolare del titolo abilitativo la sicurezza degli edifici, degli impianti, di strutture ed infrastrutture eventualmente adiacenti deve comunque essere assicurata mediante operazioni di idoneo monitoraggio e di verifica in relazione alle caratteristiche dello scavo e al tipo di terreno.

2. A titolo di garanzia per eventuali danni derivanti dagli interventi è facoltà del Comune richiedere al titolare del titolo abilitativo di costituire una apposita polizza assicurativa in tal senso.

3. Al fine di evitare pericoli alle persone e/o alle cose i materiali di risulta provenienti da cantieri dove si svolgono opere di demolizione devono essere movimentati con le dovute precauzioni e, se necessario, si deve effettuare la preventiva bagnatura dei materiali medesimi allo scopo di evitare il sollevamento delle polveri.

4. Anche se di modesta quantità, il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge previo espletamento delle procedure previste.

### **Art. 35 – Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:

- scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
- per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 30,00 per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula:  $Y = (X + 20) / 5$ , dove al posto di X viene inserita la misura lineare espressa in metri ed, eseguendo l'operazione indicata, si ricava Y che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di X.
- per le misure superiori a m. 30,00 il massimo scostamento ammissibile è di cm.10;

- le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. del singolo piano inferiori al 5%, ferma restando la s.l.p. complessiva.

2. Qualora entrambe le condizioni sopra elencate siano rispettate, non vi è l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto.

#### **Art. 36 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera**

1. La sicurezza e il controllo dei cantieri sono disciplinati dal D.lgs. n. 81/2008 e, in particolare, la vigilanza è affidata agli enti ed organismi individuati dalla medesima normativa.

2. Il Comune, allo scopo di prevenire i rischi nelle fasi di realizzazione degli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, può richiedere una apposita fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata da società di intermediazione finanziaria iscritta all'Albo di cui all'art. 106 del D.lgs. n. 385/1993, con le seguenti modalità:

- a) con la comunicazione di inizio dei lavori se si tratta di opere assentite con permesso di costruire;
- b) congiuntamente alla presentazione della pratica edilizia per le opere avviate con SCIA o CILA.

3. L'importo della fideiussione di cui al comma precedente deve essere pari al costo delle opere di sistemazione dell'area (sbancamenti, opere fondazionali, palificate, ecc.) determinato sulla base di apposito computo metrico estimativo, sottoscritto dal committente e dal Direttore dei Lavori e verificato dal competente Ufficio comunale, in modo tale da garantire i costi necessari per il mantenimento delle condizioni di sicurezza del cantiere.

4. Tale adempimento potrà essere omesso qualora le opere di sistemazione dell'area risultino, previa verifica del competente Ufficio comunale, di modesta rilevanza.

5. Qualora il committente non provveda autonomamente la fideiussione di cui sopra verrà utilizzata dal Comune, previa diffida, per effettuare le opere di messa in sicurezza del sito non effettuate.

6. Salvo eventuali peculiarità dell'intervento, la fideiussione sarà restituita alla fine dei lavori.

#### **Art. 37 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. In caso di ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico gli stessi devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti con le modalità di cui al D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. fornendo altresì tempestiva comunicazione al Comune. I lavori

devono essere immediatamente sospesi al fine di non danneggiare le cose ritrovate, ferme restando le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

2. Nei cantieri interessati da lavori edili e lavori di bonifica di terreni contaminati, al fine di evitare interferenze tra le differenti tipologie di opere, è obbligatorio adottare tutte le precauzioni necessarie in tal senso.

3. Con riferimento agli interventi di bonifica da ordigni bellici, fermo restando quanto già indicato al precedente articolo 28, si richiamano le procedure tecnico-amministrative di cui al D.lgs. n. 81/2008 come modificato dalla Legge n. 177/2012.

#### **Art. 38 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Laddove gli interventi edilizi prevedano l'esecuzione di opere temporanee su suolo e/o impianti pubblici, il titolare del diritto ad edificare deve redigere un verbale di consistenza delle proprietà pubbliche da trasmettere al SUE almeno 10 giorni prima l'inizio lavori.

2. Entro trenta giorni dalla fine dei lavori il titolare del diritto ad edificare deve ripristinare le opere e/o gli impianti redigendo apposito verbale in contraddittorio con il personale del SUE.

3. L'inottemperanza del presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento.

### **Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali**

#### **Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio**

##### **Art. 39 – Definizioni**

1. Si definisce oggetto edilizio un insieme strutturato di elementi spaziali e di elementi tecnici, interni ed esterni, pertinenti all'edificio, caratterizzati dalle loro funzioni e dalle loro relazioni reciproche, atte al soddisfacimento delle esigenze abitative.

2. La norma UNI 8290 fornisce la classificazione e l'articolazione delle unità tecnologiche e degli elementi tecnici che compongono il SISTEMA TECNOLOGICO. La scomposizione definisce tre livelli e da luogo a tre insiemi denominati:

- Classi di unità tecnologiche (elementi di fabbrica).
- Unità tecnologiche: raggruppamento di funzioni compatibili tecnologicamente, necessarie per l'ottenimento di prestazioni prestabilite.
- Classi elementi tecnici: elementi capaci di svolgere, completamente o parzialmente, funzioni proprie di una o più unità tecnologiche.

##### **Art. 40 – Requisiti per la progettazione**

1. Ferme restando le norme di Legge, la progettazione degli edifici deve avere particolare riguardo alle seguenti caratteristiche (norma UNI 8290):

- Affidabilità
- Asettività
- Assorbimento acustico
- Attitudine all'integrazione
- Impiantistica
- Attrezzabilità
- Comodità d'uso e manovra
- Comprensibilità delle manovre
- Controllo facilità d'intervento
- Idrorepellenza
- Impermeabilità ai fluidi aeriformi
- Impermeabilità ai liquidi

- Isolamento acustico
- Isolamento termico
- Limitazione dei rischi di esplosione
- Manutenibilità
- Pulibilità
- Reazione al fuoco
- Recuperabilità
- Regolabilità
- Resistenza
- Riparabilità
- Smaltimento dei gas nocivi
- Sostituibilità
- Stabilità
- Tenuta
- Ventilazione

#### **Art. 41 – Caratteristiche funzionali degli edifici**

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano sono oggetto di specifica valutazione da parte del competente organo comunale.

2. In linea generale dovranno essere rispettati le indicazioni normative in materia di:

- Igiene del suolo e del sottosuolo;
- Resistenza meccanica e stabilità;
- Protezione dall'umidità e dal rumore;
- Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie;
- Isolamento acustico;
- Materiali ecosostenibili;
- Barriere architettoniche;
- Conformità igienico-sanitaria;
- Sicurezza degli impianti e dispositivi;

3. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 42 – Disciplina generale**

1. La tematica energetica dell'edilizia ed i connessi requisiti ecologici ed ambientali sono disciplinati dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si fa espresso rinvio. Negli articoli successivi si delineano le indicazioni progettuali finalizzate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e si stabiliscono le misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, volte 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.

#### **Art. 43 – Requisiti energetici, ecologici ed ambientali**

1. La progettazione degli edifici deve garantire i requisiti prestazionali previsti dalla normativa in materia al fine di contenere i consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e materiali ecocompatibili, riducendo le emissioni inquinanti o clima alteranti, la produzione di rifiuti e il consumo del suolo nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica.

2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 45 – Contenimento consumi energetici e idrici**

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma,

si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;

b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

3. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

4. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;

b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;

c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

5. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\pm 1$  °C e presentare tempi di risposta  $T_r = 1$  min.

6. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

7. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:

a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- pareti esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup> K

- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup> K

- basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m<sup>2</sup> K

- basamenti su pilotis: 0,35 W/m<sup>2</sup> K

- pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m<sup>2</sup> K

- serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m<sup>2</sup> K

b) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.

8. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

9. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione (o soluzioni migliorative in caso di innovazioni tecnologiche successive) nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

10. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

11. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
- impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 9182 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.

Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

13. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

14. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

15. Il provvedimento riguarda i servizi igienici di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

16. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

17. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.



18. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

19. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature,
- la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.

20. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ATS) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

21. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

22. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

23. Le coperture dei tetti debbono 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 poter essere riutilizzate.

24. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie lorda complessiva degli stessi.

25. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

26. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **Art. 46 – Fonti rinnovabili**

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.

3. La presente norma è valida:

a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento.

b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.

c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

E' d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel comma 2 dell'art. 107 del presente regolamento edilizio.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato all'art. 82.

6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

7. Per i nuovi edifici di uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%. Il dimensionamento della superficie captante potrà essere eseguito utilizzando lo schema di calcolo riportato in allegato.

9. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;

- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

10. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

11. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

E 1 (1), E 1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

E 2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

E 3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

E 6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici.

E 7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

#### **Art. 47 – Riduzione emissioni**

1. L'Amministrazione Comunale promuove, nella trasformazione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, lo sviluppo delle fonti rinnovabili.

2. Allo scopo di favorire una migliore qualità della vita, anche delle generazioni future, gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili ai fini di:

- ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili;
- ridurre le emissioni inquinanti di qualsiasi natura;
- garantire il migliore comfort ambientale interno ed esterno agli edifici;
- garantire idonee condizioni di flessibilità nell'utilizzo dei fabbricati;
- stimolare l'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili;
- favorire il consumo responsabile dell'acqua potabile.

3. Gli edifici, anche secondo quanto specificato negli Articoli del presente Regolamento, devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici, emissioni liquide e gassose, tutela delle acque, tutela della qualità dei terreni, inquinamento acustico, conferimento dei rifiuti solidi.

4. Il Comune, secondo le competenze attribuitegli dalla legge, verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione, cambio di destinazione e gestione degli edifici, sia

garantito il rispetto delle norme in materia di tutela ambientale; ove il rispetto di tali norme non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili e urgenti.

5. Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi tipo o fonte di inquinamento, nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri

#### **Art. 48 – Riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'Articolo 78 (Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati).

2. Nelle nuove costruzioni, comprese le sostituzioni edilizie, e negli interventi di ristrutturazione riguardanti l'intero edificio, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

3. Invece negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie complessiva prevista potrà essere reperita in parte anche tramite spazi integrativi dedicati esclusivamente al conferimento di plastica, carta e vetro.

4. La realizzazione delle canne di caduta è vietata in tutti gli interventi edilizi.

5 Tutti gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati minimizzando il consumo di suolo.

6. Tutte le manomissioni del suolo e nel sottosuolo nonché i relativi interventi dovranno rispettare le modalità e le disposizioni del P.U.G.S.S. e del REGOLAMENTO COMUNALE in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, alla normativa in materia per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 –n. XI/695 a cui si rimanda.

#### **Art. 49 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale poiché l'impatto ambientale di un intervento di demolizione e ricostruzione è sicuramente superiore a quello generato da una ristrutturazione.

2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

3. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:

- adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
- adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
- evitare forme dei solai irregolari;
- utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
- dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
- utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle montanti verticali degli impianti,

la soluzione di cavedi facilmente accessibili, superdimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;

- utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione di controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
- adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
- adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

#### **Art. 50 – Incentivi**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, alle norme tecniche attuative del PGT vigente e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 51 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Ai fini dell'individuazione delle prescrizioni sul tema si rimanda alla normativa statale sul tema, ovvero il Decreto Legislativo 17 marzo 1995 n 230 e s.m.i. *“Attuazione delle direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 2006/117/Euratom in materia di radiazioni ionizzanti, 2009/71/Euratom in materia di sicurezza nucleare degli impianti nucleari e 2011/70/Euratom in materia di gestione sicura del combustibile esaurito e dei rifiuti radioattivi derivanti da attività civili”*.

2. Per quanto attiene al presente Regolamento Edilizio, ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del gas Radon, nell'ambito degli interventi si richiede l'adozione di accorgimenti costruttivi finalizzati alla riduzione dell'ingresso del radon ed a facilitare l'installazione di sistemi di rimozione del radon che dovessero risultare necessari successivamente alla costruzione dell'edificio. La tipologia e la complessità degli accorgimenti dovrà tenere conto della potenziale capacità di produrre alte concentrazioni di radon del suolo considerato.

3. In tutti gli edifici di nuova costruzione, negli interventi di sostituzione edilizia e negli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di interi fabbricati esistenti dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.

#### **Art. 52 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Nei locali pubblici, ovvero privati aperti al pubblico di cui appresso

- negozi di qualsiasi genere
- pubblici esercizi
- attività comunque commerciali
- attività artigianali
- attività di servizio alle persone
- attività culturali, ricreative e sportive
- studi medici, studi medici convenzionati e ambulatori convenzionati
- sedi di associazioni e complessi terziario-direzionali

è fatto obbligo, in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria come pure di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, con esclusione dei casi di mero adeguamento e/o dotazione di impianti tecnologici, di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità o la visitabilità, ciò compatibilmente con le dimensioni dei locali e delle aperture preesistenti. Fatta salva ogni eventuale normativa statale, regionale e/o di settore, il suddetto obbligo non sussiste nel caso di insediamento di nuove attività, da eseguirsi in assenza di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, in luogo di altre aventi il medesimo utilizzo, nonché nel caso di interventi relativi ad usi ammessi, anche se da insediare con opere edilizie, se ed in quanto assimilati alla destinazione residenziale.

2. Nei casi d'obbligo di cui al comma precedente, la dotazione di servizi igienici dovrà essere adeguata alle prescrizioni per renderli fruibili da persone diversamente abili quando questa sia

già obbligatoria per legge o normativa di settore. Dovrà altresì essere garantita possibilità di accesso agli spazi di relazione sia per l'esercizio di attività commerciali, o comunque di vendita e di prestazione del servizio, che per lo svolgimento di attività ricreative e nei complessi terziario-direzionali e culturali. Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali e artigianali, gli spazi di fruizione del servizio o dell'attività, di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora il previsto superamento di un dislivello avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, queste dovranno avere preferibilmente una pendenza non superiore all' 6%, con possibilità di deroga, secondo quanto stabilito dal comma successivo, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di tale pendenza e comunque solo se di lunghezza non superiore a m.2,00. Tale deroga non è consentita nel caso della ristrutturazione di interi edifici di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n.13, e s.m. e i., fatto salvo quanto statuito dall'articolo 4 della medesima.

4. Laddove le caratteristiche delle unità immobiliari da doversi adeguare, anche in ragione delle esigenze funzionali di esercizio e/o del livello del piano di loro ubicazione non consentano di rispettare i suddetti parametri dimensionali, fatto salvo comunque ogni dovuto adempimento eventualmente dovuto con riferimento alla vigente legislazione in materia, potrà essere consentita deroga, al fine di assentire, se del caso, le possibili soluzioni che, in quanto proposte quali alternative, risultassero comunque finalizzate al miglioramento della fruibilità. Laddove la particolarità del caso, quale descritta da dettagliata relazione corredata da opportuna documentazione fotografica, non permettesse di poter conseguire alcun adattamento nei sensi di cui sopra, tale deroga potrà consentire anche l'uso di pedane esterne amovibili, in alluminio o altro materiale, da posizionare al momento dell'utilizzo.

5. In ogni caso, qualora la deroga riguardi l'assenso all'attuazione, ovvero all'uso, di soluzioni e/o impianti la cui sussistenza potesse non essere direttamente percepita dagli spazi pubblici, ovvero riguardi l'utilizzazione di pedane che non consentano autonomia d'uso, i relativi locali dovranno essere dotati di cartello informativo, integrato dal simbolo internazionale di accessibilità di cui al DPR n. 503/1996, posto all'esterno dell'edificio e visibile dai suddetti spazi che attesti ed illustri la possibilità e le modalità di essere fruiti anche da persone diversamente abili nonché di un pulsante di chiamata per ottenere tempestiva assistenza all'ingresso.

#### **Art. 53 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)**

1. Per i dispositivi di ancoraggio sui tetti, ossia le c.d. “linee vita”, atte ad evitare il rischio di cadute dall'alto, deve farsi riferimento al Decreto Regionale 119 del 14/01/2009 e s.m.i.

#### **Art. 54 – Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. La materia inerente l'attività di sala giochi e l'installazione di video giochi di cui all'art. 110 del T.U.L.P.S in locali diversi dai pubblici esercizi (negozi- attività artigianali etc.), nonché l'attività di produzione e di distribuzione, è regolata dall'art. 86 del T.U.L.P.S. 18/06/1931, n. 773 e dal Regolamento di esecuzione approvato con R.D. 6/05/1940, n. 635, dalla legge regionale n. 8 del 21 ottobre 2013 e dalla l.r. n. 5 del 25 gennaio 2018 nonché da tutte le s.m.i..

2. L'attività di sala scommesse è regolata dall'art. 88 del T.U.L.P.S. ed il rilascio del titolo abilitativo è di competenza del Questore.

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

#### **Art. 55 – Strade**

1. I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione delle stesse.

2. I proprietari di strade private con servitù di pubblico transito, prima della loro apertura al traffico, sono tenuti a stipulare con il Comune una convenzione, da sottoporre al Consiglio Comunale, che stabilisca quali oneri sono a carico del proprietario.

3. I viali privati di accesso devono essere dotati della segnaletica necessaria e, al fine di limitare l'accesso ai soli aventi diritto, possono prevedere accorgimenti idonei ad impedire il pubblico transito.

4. Le strade e i viali privati devono garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità. È altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

5. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, e per la disciplina delle strade pubbliche e di uso pubblico, si rimanda al D.lgs. n. 285/1992 (c.d. Nuovo Codice della Strada) e relativo regolamento di esecuzione.

#### **Art. 56 – Portici**

1. È ammessa la costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, anche inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente circostante e delle finiture e materiali già in uso negli spazi pubblici urbani.

2. I portici e le gallerie devono essere rapportati, dal punto di vista architettonico e del decoro edilizio, alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

3. Per le aree porticate e per i percorsi coperti aperti al pubblico passaggio il Comune, sentiti gli uffici competenti ed acquisito l'eventuale parere della Commissione Edilizia, può prescrivere l'impiego di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, i rivestimenti e le tinteggiature.

4. Fatte salve differenti pattuizioni con il Comune gli spazi porticati, le gallerie e i pubblici passaggi di proprietà privata devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari.

#### **Art. 57 – Piste ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Art. 58 – Aree per parcheggio**

1. Sono definiti parcheggi tutti gli spazi, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa, destinati alla sosta dei veicoli (come definiti dal CDS) con i relativi spazi di manovra e accesso dei veicoli stessi per una quota massima pari al 30% della superficie destinata alla sosta e comunque a esclusione delle rampe di accesso esterne alle autorimesse nonché degli altri spazi di accesso non veicolare;

2. I parcheggi si distinguono come segue:

- parcheggi pubblici;
- parcheggi regolamentati e asserviti all'uso pubblico;
- parcheggi privati (eventualmente pertinenziali).

3. Per i parcheggi asserviti all'uso pubblico vigono le seguenti prescrizioni:

- devono essere collocate nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio oggetto di intervento prioritariamente in fregio alla strada pubblica o d'uso pubblico;
- in caso di motivata impossibilità tecnica è possibile collocarle, anche solo in parte, esternamente all'area di pertinenza urbanistica, purché non distino più di 300 m. misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio e siano poste in aree libere da vincoli di pertinenza relativi ad altri edifici;
- non sono monetizzabili salvo che le aree di pertinenza urbanistica degli interventi ricadano nella Città storica o siano accessibili esclusivamente da aree pedonali o da

zone a traffico limitato oppure la monetizzazione sia regolata da apposita convenzione;

- sono asserviti all'uso pubblico con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a favore dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE e a cura e spese dei soggetti interessati o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 59 – Piazze e aree pedonalizzate**

1. È obbligatorio, ai fini della realizzazione di strade, piazze, suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, utilizzare materiali e modalità costruttive che siano rispettose del contesto urbano e che consentano le operazioni di ispezione e manutenzione dei sottoservizi impiantistici.

2. Gli alberi, le aiuole e tutti gli altri spazi sistemati a verde possono essere ridefiniti dal Comune ai fini della riqualificazione dello spazio pubblico ed al mantenimento delle superfici permeabili.

#### **Art. 60 – Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. I marciapiedi devono avere dimensioni tali da consentire l'agevole percorribilità e la sosta pedonale e, comunque, devono essere conformi a quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. I marciapiedi devono essere opportunamente collegati tra loro mediante apposite strisce pedonali, conformi al Codice della Strada ed al relativo Regolamento di attuazione, idonee a garantire la sicurezza della circolazione dei pedoni.

3. Sui marciapiedi di minor dimensione, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati solamente elementi di arredo urbano (illuminazione stradale, segnaletica stradale, dissuasori di sosta e di attraversamento, ecc.) senza intralciare il flusso pedonale e, comunque, in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

4. Sugli spazi pubblici pedonali e sui marciapiedi di maggior dimensione sono ammessi panchine, cestini porta-rifiuti, cartellonistica istituzionale, cassette postali, postazioni di attesa autobus, ecc., nonché alberi e fioriere. Sono fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale e, ove applicabili, le autorizzazioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

5. Gli elementi di arredi urbano di cui al precedente comma non devono costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o non vedenti. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

6. Possono essere collocati sugli spazi pedonali e sui marciapiedi, solo negli spazi eccedenti il reale flusso pedonale e l'utilizzo per gli arredi pubblici, arredi pubblicitari, edicole, chioschi, dehors.

#### **Art. 61 – Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito, nel rispetto delle vigenti norme del D.lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi.

2. La realizzazione di passi carrabili non deve incidere sul transito pedonale e/o carrabile.

3. L'uscita dei passi carrabili deve garantire la massima sicurezza per la circolazione anche mediante appositi accorgimenti funzionali ad assicurare una buona visibilità.

4. Gli accessi carrabili esistenti sono mantenuti allo stato di fatto.

5. In caso di interventi sui fabbricati i cui accessi non risultano a norma delle summenzionate previsioni, è facoltà del Comune richiedere ai proprietari di provvedere all'adattamento degli



stessi ove ciò sia fattibile e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

#### **Art. 62 – Chioschi/dehors su suolo pubblico**

1. Sono manufatti isolati, non fondati a terra in maniera irreversibile, la cui esistenza in opera è legata ad attività di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la collettività. Sono solitamente posti su suolo pubblico. Il progetto deve dimostrare la semplice removibilità del manufatto e garantire che il suolo su cui poggiano le strutture non subisca modifiche irreversibili. La superficie dei chioschi per l'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i 20 mq di superficie coperta, fatto salvo quanto stabilito dagli atti normativi in materia di commercio. L'altezza massima, misurata tra il marciapiede e la gronda, è di m. 3,50. Deve essere prevista la realizzazione di servizi igienici per le nuove installazioni.

2. I chioschi devono essere realizzati di norma in arretramento di almeno m. 3,00 dal filo stradale o dai marciapiede e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclopedonale fermo restando il rispetto delle norme del CODICE DELLA STRADA e con particolare riferimento all'art. 20.

3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la somministrazione di bevande e prodotti similari, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto deve avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto ed è definita caso per caso. Tale superficie non può essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni devono essere realizzate con elementi prefabbricati (in cemento, in legno, in elementi metallici) posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili.

4. Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.

5. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del CODICE DELLA STRADA, è soggetta al rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE, previa acquisizione di concessione di occupazione di suolo pubblico.

6. Chioschi, dehors, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.

7. Chioschi, dehors, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso. Si applica inoltre quanto previsto dal al Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 15.11.2015 e s.m.i.

#### **Art. 63 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, al CODICE CIVILE, alle convenzioni in essere stipulate con l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 64 – Recinzioni**

1. Nell'ambito degli interventi di edilizia libera sono ammesse le recinzioni senza opere murarie, aventi dunque un ridotto impatto visivo e non comportanti una permanente e apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi.

2. Le recinzioni non ricomprese nell'ambito del comma 1 sono soggette a titolo edilizio ed il Comune, in sede di rilascio, ha facoltà di dettare condizioni particolari per conseguire la sicurezza ed il migliore inserimento ambientale delle stesse.

3. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli di cui al comma 2, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

4. Le recinzioni devono essere realizzate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
5. Le recinzioni tra le proprietà private e/o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muretto, di altezza massima cm 50, sovrastato da reti o cancellate;
  - b) con reti e siepi;
  - c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
  - d) di altezza massima di 2,00 m.
6. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
7. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
8. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
10. Negli edifici plurifamigliari le cassette della posta e i vani contatore non devono sporgere dal filo esterno della recinzione.
11. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
12. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati 4,50 metri dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

**13. Le recinzioni dovranno inoltre rispettare quanto previsto dal successivo articolo 109.**

**Art. 65 – Numerazione civica**

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi siano previsti nuovi ingressi da aree pubbliche o ad uso pubblico il titolare del titolo abilitativo deve richiedere al Comune l'assegnazione dei relativi numeri civici.
2. La comunicazione di cui al comma 1 è obbligatoria anche nel caso in cui gli interventi comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità. In caso di demolizioni senza ricostruzione o di eliminazione di accessi esterni il proprietario è obbligato, previa comunicazione, a riconsegnare al Comune i numeri civici affinché siano annullati.
3. Ogni via, strada, viale, vicolo, piazza, largo e simili posti sulla rete stradale, comprese le strade private, purché aperte al pubblico, deve avere la propria denominazione in quanto area di circolazione.
4. È onere del Comune provvedere all'installazione delle nuove targhe stradali sulle pubbliche vie ovvero al rifacimento di quelle mancanti o deteriorate.

**Art. 66 – Spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette**

1. Per tutte le nuove edificazioni e per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedersi idonei spazi comuni e attrezzati, negli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, per la sosta e/o il deposito di biciclette.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione o interventi su edifici plurifamiliari, con parti comuni esistenti (con più di 3 unità immobiliari) riguardanti modifiche agli spazi esterni pertinenziali, nonché delle aree a parcheggi ad uso pubblico, dovranno obbligatoriamente essere realizzati, possibilmente al piano terra, spazi comuni coperti destinati esclusivamente al deposito biciclette, (stalli, rastrelliere) accessibili dalla pubblica via.
3. Per il calcolo del numero totale di biciclette su cui dimensionare gli spazi per il ricovero delle stesse, si dovrà fare riferimento alla seguente formula:

- n. minimo biciclette = 1 posto bici per appartamento per interventi ad uso residenziale.
  - n. minimo biciclette = SL/100 per interventi ad uso commerciale, produttivo, direzionale.
4. La dimensione di un posto bicicletta è pari a mq 1 (arrotondato) con dimensioni 0.60x1.70.
5. Le superfici determinate sono escluse dal conteggio di superficie coperta, drenante ed SLP.
6. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

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

#### **Art. 67 - Aree verdi**

1. È obiettivo del Comune valorizzare il verde urbano pubblico e privato e gli spazi aperti in genere poiché elementi fondamentali del paesaggio e componenti strutturali per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere della popolazione.
2. Ai fini della progettazione e salvaguardia degli spazi verdi gli interventi sono soggetti, nei progetti edilizi, al relativo titolo abilitante secondo procedimenti istruttori previsti dalla normativa.
3. Gli spazi destinati ad aree verdi e la relativa implementazione è disciplinata dallo strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 68 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. Il Comune di Lacchiarella persegue l'obiettivo di tutelare particolari specie vegetali presenti nelle aree verdi, nei parchi e giardini pubblici, assicurandone la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro e di sicurezza.
2. Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

#### **Art. 69 - Orti urbani**

1. Si rimanda allo specifico regolamento approvato dal comune di Lacchiarella.

#### **Art. 70 - Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. Il Comune può mettere a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole per autoconsumo. In tale caso con deliberazione della Giunta comunale vengono individuate le aree disponibili a tal fine e sono stabiliti i requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione.
2. Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

#### **Art. 71 - Sentieri**

1. I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.
2. Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

#### **Art. 72 - Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. Nell'ambito di tutto il territorio comunale le norme di attuazione del PGT disciplinano, a tutela del suolo e del sottosuolo, le modalità di esecuzione degli interventi edilizi.

#### **Art. 73 - Connessioni ecologiche in ambito urbano e perirubano**

1. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella

progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano, in termini di utilizzo e vivibilità. Sono perciò incentivati gli interventi innovativi in termini architettonici, ambientali e culturali, che dimostrino particolare attenzione alla qualità della forma costruita intesa come insieme di manufatti e spazi aperti.

2. Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio, in particolare delle aree e degli immobili in disuso. Vengono promossi il rifacimento di facciate, la sistemazione delle aree verdi private, l'inserimento di elementi di arredo urbano, compresi idonei stalli, manufatti o altri elementi per il parcheggio e il ricovero delle biciclette (realizzati con materiali idonei a garantire l'indefornabilità del suolo), i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati, la realizzazione delle reti ecologiche.

#### **Art. 74 – Connessione alla rete verde comunale**

1. L'Amministrazione Comunale favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che nella progettazione, nella costruzione e nell'uso siano rivolti a connettere spazi verdi privati con la rete verde comunale.

2. Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

#### **Art. 75 – Bonifiche e qualità dei suoli**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695 nonché all'art. 75 del presente Regolamento.

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

#### **Art. 76 – Approvvigionamento idrico**

1. Ogni unità immobiliare deve essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, precisamente al DLgs 31/2001 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 77 – Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 78 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. Gli edifici plurifamiliari dovranno avere luoghi di raccolta costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e alla raccolta differenziata di carta, vetro, plastica e di quanto disposto dall'Amministrazione Comunale con propri atti dispositivi. Tali depositi dovranno essere dimensionati come da disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, da acquisire prima della presentazione del progetto.

2. I locali immondezzai dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima interna di cm 220;
- porta di accesso metallica a tenuta;
- pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
- essere ubicati ad una distanza minima dai locali di abitazione di metri 10,00 e muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di ventilazione sfociante oltre il tetto;
- essere dotati di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari e sifonati per lo scarico dell'acqua di lavaggio;
- essere assicurate idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti.

#### **Art. 79 – Distribuzione dell'energia elettrica**

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è di competenza dell'apposito Ente gestore.

2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

#### **Art. 80 – Distribuzione del gas**

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è di competenza dell'apposito Ente gestore.

2. Sul tema si rimanda alle specifiche norme CEI e UNI CIG nonché, relativamente agli impianti ed alle certificazioni impiantistiche, al DM n. 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

#### **Art. 81 – Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., nei casi e con le modalità da esso previsti, il progetto di nuove costruzioni dovrà prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e/o non pertinenziali ad uso privato.

#### **Art. 82 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica non inferiore alle quantità minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 83 – Telecomunicazioni**

1. Gli apparati di telefonia mobile e servizi assimilati devono essere collocati in corrispondenza degli impianti di pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie o impianti a muro.

2. La realizzazione di nuovi impianti, aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, deve essere integrata nelle strutture facenti capo ai diversi gestori uniformando, ove possibile, la dimensione delle strutture radianti e l'altezza delle paline rispetto al piano campagna.

3. Per gli impianti facenti parte del sistema delle telecomunicazioni (televisione digitale, diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale, televisione digitale terrestre, ponti radio, reti a fibre ottiche ecc.) è obbligatorio adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e gli apparati di comunicazione mobile.

4. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile il Comune ha facoltà di dettare ulteriori prescrizioni in tal senso.

#### **Art. 84 – Rete di illuminazione pubblica**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e ai regolamenti comunali in vigore, all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

#### **Art. 85 – Illuminazione esterna negli spazi privati**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e ai regolamenti comunali in vigore, all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695.

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

## **Art. 86 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. Il Comune promuove il recupero urbano e la riqualificazione delle aree e/o degli edifici ai fini della tutela della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
2. È responsabilità dei proprietari e/o titolari di diritti reali effettuare la manutenzione degli immobili al fine di evitare il degrado e l'abbandono degli stessi. La manutenzione deve riguardare gli edifici o i manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché le aree verdi anche esterne al centro abitato.
3. Il Comune, ravvisato lo stato di abbandono, degrado e/o incuria di edifici e/o aree, diffida i proprietari e/o titolari di diritti reali ad eseguire gli interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Qualora i proprietari e/o titolari di diritti reali non ottemperino alla diffida entro il termine concesso e tale situazione crei grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale può procedere mediante provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dall'art. 54 del D.lgs. n. 267/2000 a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
4. Ai fini della previsione di cui al comma precedente il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni, anche di stabilità e sicurezza, degli immobili.
5. Gli interventi di recupero ovvero di nuova costruzione devono essere puntualmente inseriti nel contesto urbano esistente. Il Comune ha facoltà di dettare le opportune prescrizioni in tal senso.
6. È obbligatorio provvedere alla conservazione degli edifici e, in particolare, alla manutenzione di:
  - a) coperture ed elementi emergenti dalle stesse;
  - b) intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
  - c) infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
  - d) impianti.
7. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete da installare sui fronti degli edifici non devono incidere, per quanto possibile, sulle linee delle facciate e, in ogni caso, non devono arrecare pregiudizio al pubblico decoro.
8. Le facciate deturpate da graffiti, oggetto di vandalismo o semplicemente danneggiate devono essere ripristinate e ridipinte dai proprietari e/o titolari di diritti reali sul bene. È facoltà del Comune ingiungere la manutenzione necessaria al ripristino del decoro pubblico.

## **Art. 87 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. I materiali impiegati negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, delle parti esterne degli edifici, devono essere congruenti con quelli preesistenti, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nelle aree di impianto storico come definite dal vigente strumento urbanistico.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
3. Le parti in pietra che rappresentano elementi documentali di significato storico o architettonico, devono essere conservate allo stato originario e gli interventi di manutenzione non devono prevederne la tinteggiatura. Gli intonaci originali degli edifici di pregio architettonico e storico, ove possibile, devono essere salvaguardati evitandone la rimozione.
4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente ad eccezione di quelle in pietra naturale, mattoni a vista, vetro e acciaio, nonché quelle sulle quali siano riscontrate presenze materiche di rilevanza architettonica degne di conservazione quali legno, cocciopesto e decori.
5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi ed ai fregi esistenti sulle facciate.
6. In particolare, le pareti degli edifici di nuova costruzione, prospicienti lo spazio pubblico, fino

all'altezza di m. 3,00, devono essere realizzate con materiali e finiture lavabili, ma traspiranti. Le pareti degli edifici esistenti, fino all'altezza di m. 3,00, in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, devono essere realizzate con materiali e finiture lavabili, ma traspiranti, compatibilmente con le esigenze di tutela dei caratteri storici e artistici preesistenti nel caso di edifici sottoposti a vincolo.

#### **Art. 88 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. In aree aperte al pubblico transito, veicolare o pedonale, non sono ammesse sporgenze, indipendentemente dalla loro funzione, all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non ad un'altezza superiore a 3 m dal suolo. Nel caso di suolo in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo.
2. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1 non può superare la misura massima di 1,50 m dal filo dei muri perimetrali.
3. In aree di valore paesaggistico e sugli immobili vincolati gli elementi di cui sopra devono essere valutati nell'ambito della prescritta Autorizzazione.

#### **Art. 89 – Allineamenti**

1. Gli allineamenti planimetrici esistenti, ove caratterizzino l'immagine urbana dell'edificato, devono essere preservati mediante apposite soluzioni architettoniche.
2. Nell'ambito di interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, è facoltà del Comune disporre puntuali prescrizioni al fine di rispettare gli allineamenti dell'edificato esistente.

#### **Art. 90 – Piano del colore**

1. Nelle zone della città, per le varie parti costituenti gli edifici dovranno essere utilizzate tinte con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio, sono da preferire i colori delle terre e dei beige tenui. Negli edifici residenziali è vietato l'impiego di tonalità fredde o acide e di colori non naturali.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale in base al D.LGS 42/2004 le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza.
3. Tutti gli interventi modificanti o di ripristino dei colori dei prospetti dovranno riportare il tipo di tinta RAL proposto.

#### **Art. 91 – Coperture degli edifici**

1. Nella centro storico è prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza compresa tra il 25 % e il 45 % e con manto di copertura in tegole a canale in laterizio (coppi), con l'esclusione di altri materiali o forme. E' prescritto il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.
2. Lo schema della falda sarà quello esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali non imponga modifiche.
3. E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.
4. I comignoli e i torrioni devono essere realizzati in foggia tradizionale, o in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali.
5. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro di abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, coevi con i medesimi.
6. E' vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali cui appartengono.

7. Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato. In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.
8. E' vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").
9. I canali di gronda devono essere realizzati in rame ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.
10. E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc. Il tratto terminale a terra del pluviale per l'altezza minima di m. 2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici.
11. Al di fuori del centro storico sono prescritte coperture a falde, inclinate con pendenze comprese tra il 30 e il 45% o coperture piane orizzontali.
12. In riferimento ai diversi organismi edilizi, le coperture possono essere a una falda, a due falde (capanna), a tre o quattro falde (padiglione), sempre convergenti al colmo (linea di displuvio), di norma orizzontale.
13. E' raccomandata la stessa inclinazione per tutte le falde della stessa copertura, o di quelle di eventuali edifici adiacenti; ove questi fossero di altezza pari a quella del fabbricato oggetto dell'intervento, è prescritto anche il rispetto del filo di gronda, sia per la quota che per l'aggetto.
14. Sono tollerate falde inclinate anche non convergenti al colmo, purché con uguale pendenza.
15. Non sono ammesse falde a doppia inclinazione con profilo spezzato ("tetto a mansarda"), o non convergenti al colmo, o tipo shed.
16. Sono tollerate piccole coperture piane, praticabili come terrazzini, per modesti volumi edilizi aderenti ai fabbricati e a questi uniformati.
17. Sono ammesse parziali interruzioni della falda per la realizzazione di aperture e di terrazze, a condizione che siano contenute nella sagoma della copertura, non comportino sporgenze al di sopra del piano di falda e non ne alterino l'inclinazione, abbiano perimetro e parapetto come parte integrante della falda stessa, siano arretrate rispetto al profilo di facciata dell'edificio.
18. Tutte le aperture previste sulle falde di copertura, così come gli abbaini, devono tener conto dei criteri compositivi delle facciate, riprendendone ritmi e allineamenti.
19. E' vietata la realizzazione di elementi di copertura aggettanti (tettoie, tettucci, pensiline, coperture aggettanti, ecc.) isolati, sporgenti dalla facciata, posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi, terrazze, scale esterne, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio o passi carrai (a condizione che siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche; il condotto di smaltimento delle acque meteoriche non deve scaricare sul suolo pubblico e non deve causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali e ai marciapiedi) e di quelli previsti come prolungamenti dello sporto di copertura principale, e/o integrati alla copertura stessa, caratterizzati pertanto dallo stesso manto e dalla stessa inclinazione. In questo ultimo caso, gli elementi di copertura sono ammessi in particolare per scale e ballatoi, purché la sporgenza della copertura sia proporzionata a quella dei manufatti da proteggere.
20. In caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non possono essere realizzati, fatte salve le preesistenze e l'eventuale continuità della cortina.
21. Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili complanari alla falda, purché nel numero strettamente necessario all'illuminazione e all'aerazione dell'ambiente sottostante.
22. Con analogo criterio sono consentite le aperture verticali eseguite con elementi emergenti dalla copertura (abbaini o cappuccine), protette con falde inclinate (raccordate alla falda principale) e realizzate sia per l'affaccio che per l'accesso a terrazze alla quota del piano sottotetto; il loro disegno e i materiali utilizzati dovranno conformarsi ai caratteri della copertura e dell'edificio, tenendo conto dei criteri compositivi delle facciate, ovvero riprendendone ritmi e allineamenti.
23. Sono ammessi comignoli con fogge semplici ispirate alla tradizione locale e i gli aspiratori statici prefabbricati.
24. Negli interventi di rifacimento delle coperture è fatto obbligo che i cornicioni di gronda (sottogronda) siano mantenuti con analogo profilo di modanatura e, se di un certo pregio, nei



loro caratteri costruttivi e decorativi. Sono ammessi i travetti dell'orditura sporgenti dalla facciata.

25. Sono ammesse i seguenti tipi di tettoie, purché vengano rispettati gli indici previste dal PGT in riferimento alla superficie coperta e permeabile e alle prescrizioni del CODICE CIVILE in merito alle distanze.

26. I materiali utilizzabili per le coperture, salvo indicazioni differenti per le zone soggette a vincoli paesaggistici, sono ammessi nelle tonalità dal rossiccio al marrone.

27. Nelle zone dedicate alle attività economiche è ammessa la realizzazione, oltre di quanto previsto per la zone residenziali, di coperture a shed, a botte e con altre forme in genere adottate nell'edilizia industriale.

28. Non sono previste particolari limitazioni estetiche nell'uso di materiali cementizi, laterizi, lignei (con il solo generico divieto di un impiego artificioso o vernacolare), metallici (ad eccezione degli aspetti cromatici: le tonalità "segnalistiche" e "acide" sono consentite solo per singole membrature e con una estensione complessiva proporzionalmente limitata), pvc e simili, in vetroresina.

### **Art. 92 - Illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione pubblica devono garantire l'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione, assicurare il risparmio energetico migliorando l'efficienza dell'impianto, contenere l'inquinamento luminoso e consentire la migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.

### **Art. 93 - Griglie ed intercapedini**

1. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

2. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.

3. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm. 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.

4. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

### **Art. 94 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radio-televisive, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano e della minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale. Per questo motivo, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, sulle terrazze che non siano di copertura, sui comignoli, in giardini e cortili ed in generale sulle parti esterne degli edifici prospicienti spazi pubblici. Le antenne paraboliche vanno quindi collocate sulla copertura degli edifici e nel caso di tetti a falde, sul versante opposto o meno visibile dagli spazi pubblici posti al contorno dell'edificio.

2. Nel caso di condomini, sia nuovi che esistenti, il sistema di ricezione radio-televisiva deve essere progettato in modo unitario e centralizzato, con una sola antenna a servizio dell'intero edificio e comunque escludendo l'uso di antenne separate per ogni unità immobiliare.
3. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è di regola vietata:
  - sulle facciate prospicienti spazi o vie pubbliche;
  - sull'estradosso delle falde di copertura, ovunque esse siano orientate.
4. L'installazione di apparecchi per il condizionamento od il trattamento dell'aria è possibile:
  - al di sotto della quota dei parapetti, se ciechi, dei balconi o delle logge, anche se prospettanti su spazi o vie pubbliche;
  - sulle coperture piane, non visibili da spazi pubblici e vie sottostanti, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire altri spazi idonei alla loro messa in opera e subordinatamente alla dimostrazione ed alla verifica dimensionale dei loro ingombri, con la messa in opera di schermature ed accorgimenti atti a mitigarne l'impatto dall'intorno;
  - nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti cortili o giardini privati solo in mancanza di possibilità di installazione nelle posizioni di cui sopra, sulle facciate prospettanti spazi privati.
5. È severamente vietato lo scolo dell'acqua di condensa del condizionatore e la sua raccolta su aree pubbliche.
6. Nei nuovi edifici, onde evitare il disordine formale provocato dall'installazione di detti impianti, è fatto obbligo di prevedere la creazione di idonei spazi celati alla vista atti ad ospitarli anche in tempi successivi all'ultimazione dei lavori. Andrà in tal caso predisposto durante i lavori il sistema di canalizzazioni necessario al futuro funzionamento di detti impianti.
7. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.
8. Laddove sia dimostrata l'impossibilità di posizionare l'unità esterna al di fuori delle facciate prospicienti spazi pubblici con particolare riguardo alla "zona A" del Piano di Governo del Territorio è consentita l'installazione delle unità esterne dei condizionatori purchè di modeste dimensioni e colorate con la stessa tinta (identico RAL) della facciata. In alternativa è possibile coprire l'unità esterna con manufatti in alluminio o acciaio colorate con la stessa tinta (identico RAL) della facciata. Nella zona A, qualunque soluzione differente dovrà ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Commissione Comunale. In ogni caso l'unità esterna andrà posizionata almeno a 3 m di altezza se aggettante su percorsi pedonali, 4,50 m se aggettante su percorsi veicolari. In caso di trasgressione al presente comma si applicheranno le sanzioni di cui al successivo articolo 116.

#### **Art. 95 – Serramenti esterni degli edifici**

1. Nel centro storico, le finestre dovranno essere realizzate con stipiti ed architravi semplicemente intonacati, le soglie ed i davanzali di disegno molto semplice, potranno essere in pietra, laterizio o cemento bocciardato intonacato o in marmo.
2. Le nuove aperture dovranno rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.
3. Le finestre situate ai piani terra dovranno di norma essere dotate di inferriate. E' ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:
  - l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
  - che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
  - che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
  - che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.
4. Nelle finestre poste al piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a m. 2,00, dalla quota di marciapiede prospettante lo spazio pubblico, dovrà essere evitata l'apertura a compasso delle persiane, ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.
5. Eventuali zanzariere dovranno essere in sintonia con i materiali di facciata e con i serramenti

esistenti di progetto. Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.

6. Le inferriate delle finestre dovranno essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale.

7. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice, colore grigio "canna di fucile".

8. Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

9. Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme; **soluzioni alternative dovranno essere giustificate dal miglioramento delle performance energetiche dell'edifici o da ragioni similari.**

10. La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

11. Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, dovranno essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.

12. I serramenti dovranno essere realizzati in legno (**o altri materiali "effetto legno"**), di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione/o materiale di finitura uniforme.

13. Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

14. In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura colore grigio "canna di fucile".

15. La scelta del colore dei serramenti esterni sarà effettuata con le procedure previste per gli intonaci esterni.

16. In presenza di parti di edifici già restaurati secondo criteri non conformi alle prescrizioni attuali, si dovrà valutare appositamente la conferma dei caratteri presenti nella parte già restaurata per eventuali interventi minori compiuti sulle restanti parti dell'edificio.

17. I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

18. Portoni e portoncini dovranno essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

19. E' di norma vietato nei nuovi manufatti l'impiego di legno con trattamento di mordenzatura.

20. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.

21. E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

22. I portoni e i portoncini con affaccio esterno dovranno essere realizzati in legno verniciato, porte e vetrine di esercizi e locali pubblici potranno essere realizzati in legno, ferro o alluminio verniciati, di disegno semplice e colore adeguato.

23. Per tutte le altre zone della città non ci sono particolari prescrizioni di forma e dimensione.

24. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

#### **Art. 96 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. L'installazione delle insegne e targhe è soggetta al rilascio di una autorizzazione amministrativa, e qualora interessi edifici o luoghi sottoposti a specifici vincoli, potrà avvenire solo dopo aver acquisito il parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo.

2. L'autorizzazione all'installazione non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio SUAP

del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

#### A. INSEGNE COMMERCIALI

1. La progettazione delle insegne commerciale deve garantire il rispetto e il decoro degli edifici sui quali vengono collocate. Il progetto verrà giudicato nel suo insieme, valutandone inserimento ambientale, rispetto del CODICE DELLA STRADA e decoro urbano oltre che, garantire un armonioso e gradevole impatto visivo.

2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695 per quanto non espressamente riportato nel presente paragrafo.

3. In generale, in maniera non esaustiva, vengono definiti dei parametri in merito alla progettazione dell'insegna. In particolare la progettazione dovrà considerare i seguenti parametri:

##### A1. ILLUMINAZIONE

4. In tutte le zone è sempre ammessa l'illuminazione indiretta, riflessa o retrostante/schermata, di intensità media, di colore bianco/dorato a funzionamento fisso.

5. I corpi illuminanti esterni all'insegna non devono essere appariscenti, e quindi, gli apparecchi devono avere piccole dimensioni, forma semplice e coloritura scura e/o neutra.

6. A esclusione del centro storico, sono ammesse anche insegne luminose per luce propria diretta di media intensità purché non colorata "al neon" o né intermittente. Non è consentita l'illuminazione policromatica, anche a tappeto di linee o di punti ovvero con la possibilità di intermittenza. E' divieto ASSOLUTO dell'uso di luci aventi colori semaforici o segnaletici, ove queste possano interferire con le indicazioni stradali. In ogni caso è necessario rispettare le prescrizioni dal CDS e dal relativo Regolamento.

##### A2. COLLOCAZIONI

7. È sempre vietato la collocazione delle insegne sulla sommità degli edifici e sui balconi.

8. In tutte le zone urbane è ammessa la collocazione di insegne d'esercizio sulle facciate, purché sempre alle seguenti condizioni generali:

- in edifici privi di vincoli monumentali;
- su facciate senza rilevanza decorativo - architettonica;
- allineate alle luci di vetrina;
- su porzioni di facciata che costituiscono campiture libere da aperture, modanature o decori e che hanno superficie proporzionata alla dimensione dell'insegna stessa;
- se le diciture sono realizzate a caratteri indipendenti, opachi, illuminati (non luminosi) e gli stessi sono direttamente apposti sulle murature;
- se disposte in modo orizzontale e frontale, ovvero parallelo e aderente ai piani di facciata;

9. In tutte le zone è consentita in modo preferenziale la collocazione delle insegne incassate all'interno dei vani (massima sporgenza non dovrà superare cm. 10) delle vetrine e delle aperture di facciata (fornici, porte e finestre), purché ubicati al piano terreno. L'elemento insegna non può, in ogni caso, collegare più luci di negozio e potrà essere ripetuto una sola volta per ogni singola apertura.

10. È consentita la compresenza di marchi e diciture se collocate su targhe, maniglie e zerbini.

11. E' sempre consentita, anche in presenza di altre insegne nello stesso esercizio, la decorazione con diciture sui cristalli delle vetrine mediante acidatura / sabbiatura o l'applicazione di vetrofania degli stessi, purché non colorata e al di sotto del 50% della superficie vetrata.

12. Le parti murarie e opache delle recinzioni sono equiparate alle facciate degli edifici e quindi, per queste collocazioni, valgono gli stessi criteri sopra indicati con le limitazioni di formato determinate dalla vicinanza dell'osservatore.

13. E' sempre da evitare il posizionamento su cancellate e inferriate; ove ciò non sia possibile sono consentite solo targhe o pannelli resi coerenti con i manufatti esistenti, per materiale, disegno, dimensioni, fattura e inserimento.

14. Nei terreni privati visibili da spazi pubblici è esclusivamente ammessa l'installazione di stele o totem con altezza massima di m. 3,5, stabilmente fissati al suolo e distaccati da edifici e recinzioni, nelle forme e misure proporzionate all'architettura esistente.

15. Le insegne a bandiera sono regolamentate, oltretché dalla generale esigenza di sintonia cromo-stilistica con l'edificio a cui sono accostate anche dall'obiettivo di impedire ostacoli alla

veduta delle facciate sia pur di scorcio, specie in vie strette e per edifici di pregio e alla percezione chiara e immediata, della segnaletica stradale o di pubblica utilità. Sono ammesse insegne a bandiera, purché costituite da pannelli bifacciali non scatolati e illuminate con luce indiretta non intermittente in tutte le zone. Ad eccezione del centro storico, le insegne potranno essere costituite da pannelli bifacciali scatolati e luminosi a luce fissa.

16. Ogni attività non potrà comunque avere più di un'insegna a bandiera, per ogni via su cui prospetta.

17. Per le farmacie e i servizi di pubblica utilità, in tutte le zone della città, le insegne potranno essere costituite da pannelli bifacciali scatolati e luminosi a luce intermittente, in formato inferiore a cm 70x70.

18. Il posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari fuori dai centri abitati in ogni caso deve rispettare le condizioni minime previste dall'art51 comma4 del Regolamento del CDS,

#### B. TARGHE.

1. Sono ammesse le targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali. Le targhe possono essere applicate sugli edifici o sulle recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni in corrispondenza dell'entrata dell'edificio di dimensioni inferiori a 35x50 cm. Esse vanno messe in opera parallelamente alla facciata o alla recinzione, ad altezza di pedone e possono essere illuminate da faretti. Inoltre, quando sono accostate, l'unificazione deve riguardare oltre le dimensioni, anche i materiali i colori e possibilmente i caratteri delle diciture ed essere garantita da appositi "porta targhe plurimi".

2. Ai sensi dell' art. 9 della L.220/2012 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" art. 9 e s.m.i., sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, deve essere affissa una targa con l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

#### C. TENDE

1. Nelle zone residenziali non appartenenti al centro storico e in quelle destinate alle attività economiche è consentita l'apposizione alle porte, finestre e vetrine commerciali di tende da sole. Le tende da sole possono aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che:

- siano ripiegabili (tipo a cupola) o avvolgibili (tipo a telo piano distendibile) e non abbiano strutture d'appoggio fisse;
- corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante;
- non siano di ostacolo alla circolazione, automobilistica, pedonale e ciclabile;
- non sporgano più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione;
- siano messe in opera non nascondendo la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

2. Non è ammessa un'unica tenda a protezione di più aperture.

3. Le tende a teli ripiegabili o avvolgibili devono essere richiuse durante le ore notturne.

4. E' inoltre ammesso, solo nei casi in cui la tenda aperta occulti l'insegna fissa, l'inserimento sulla balza o sulla parte immediatamente superiore, di una dicitura e/o del marchio (riproducente l'insegna) da realizzare in unico colore coordinato. In questo caso la tenda assume una funzione di mezzo pubblicitario ed è perciò sottoposta anche alla normativa per le insegne.

5. Nel centro storico, nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfo-tipologica, dovrà essere garantita l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.

6. I materiali autorizzabili sono tessuti o tele, anche impermeabili, in fibra naturale, artificiale, o sintetica. Le strutture ed i profili devono essere in metallo verniciato nei colori compatibili.

7. Le tende dovranno essere omogenee per ogni edificio sia nella forma sia nel materiale che nel colore. In generale, i teli devono essere in tinta unita dei colori delle terre e dei beige, sono tollerate le tradizionali righe bicolori, l'importante che siano armonizzati con quelli dei rispettivi edifici.

8. Sono consentite anche quelle tradizionali preferibilmente a saturazione attenuata.
9. Sono invece esplicitamente vietate in tutte le zone, per le tende, le gamme di tonalità segnaletiche e acide.

#### D. VETRINE

1. Per gli edifici del centro storico per i quali è ammessa la modifica delle facciate, è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine di dimensioni superiori a m. 3,00 di luce e m. 3,00 d'altezza, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.
2. I contorni delle vetrine dovranno essere realizzati in muratura intonacata o in pietra arenaria.
3. Per le altre zone, è vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc..
4. I serramenti dovranno essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata. Le saracinesche saranno costituite da maglie di ferro verniciato, tale da consentire la visione dei serramenti retrostanti. Le pavimentazioni interne dei locali non dovranno sporgere oltre il filo del serramento ed essere visibili dall'esterno.

#### **Art. 97 – Cartelloni pubblicitari**

1. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695., in particolare al CDS e del relativo regolamento di attuazione.

#### **Art. 98 – Muri di cinta**

1. È ammessa la realizzazione di recinzioni, muri di cinta, cancellate o siepi armate negli spazi circostanti gli edifici.
2. Le opere di cui al comma 1 devono avere disegno omogeneo per tutto l'edificio, coerente con il contesto. È prevista un'altezza massima pari a 2 m comprensiva di eventuali banchine o muretti, i quali non potranno avere altezza dal suolo superiore a 0,5 m.
3. I muri di cinta aventi altezza superiore a 2 m possono essere realizzati solamente previo assenso dell'Amministrazione Comunale e conseguimento del relativo titolo abilitativo.
4. In caso di inottemperanza alle summenzionate prescrizioni saranno applicate le sanzioni di cui al presente Regolamento Edilizio, oltre a quelle eventualmente previste per ulteriori violazioni.

#### **Art. 99 – Beni culturali e edifici storici**

1. Gli interventi su edifici o parti di essi vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs. n. 42/2004 sono subordinati al rispetto e alla conservazione degli elementi oggetto di tutela.
2. Tali interventi, ai sensi della vigente normativa in materia, sono soggetti al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente.

#### **Art. 100 – Cimiteri monumentali e storici**

1. Le aree cimiteriali sono assoggettate al Regolamento Cimiteriale vigente del Comune. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

#### **Art. 101 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Per aumentare il senso di protezione, facilità di movimento e incolumità degli utenti è necessario l'impiego e la corretta collocazione degli elementi (materiali, vegetazione, corpi illuminanti) che costruiscono gli spazi aperti. Più nel dettaglio possono essere utilizzate le seguenti strategie:
  - prevedere negli spazi aperti molteplicità di funzioni e presenza di generatori di attività (strutture che attirano utenza e di conseguenza incrementano la sorveglianza spontanea);
  - porre particolare attenzione a una forte caratterizzazione degli spazi stessi per evitare un loro uso illegittimo;
  - agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche e soglie appropriate e visibili e segnalare eventuali pericoli;

- aumentare la sicurezza degli spazi attraverso la sorveglianza spontanea e la visibilità degli stessi mediante linee visuali libere;
- considerare l'intorno e la tipologia di affaccio degli edifici circostanti sugli stessi e quindi privilegiare la collocazione di aree attrezzate per il gioco o altre attività in posizioni visibili da pareti di edifici dotate di finestre;-ridurre la presenza di percorsi prevedibili e punti senza uscita prevedendo vie di accesso alternative.

## **Capo VI – Elementi costruttivi**

### **Art. 102 – Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. La progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere conformate alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento, al fine di garantire la piena fruibilità degli ambienti a tutte le persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico degli stessi e nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è obbligatorio adeguare le strutture ai requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa.
3. A mero titolo esemplificativo e senza alcuna pretesa di esaustività, oltre agli edifici e agli spazi pubblici, si considerano aperti al pubblico le seguenti attività:
  - a) uffici postali;
  - b) istituti di credito ed assicurativi;
  - c) agenzie di viaggi, di noleggio, immobiliari e finanziarie;
  - d) studi professionali legati da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto;
  - e) esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
  - f) esercizi commerciali e laboratori che effettuano anche vendita al dettaglio;
  - g) strutture turistico ricettive;
  - h) locali di pubblico spettacolo, quali sale cinematografiche, da ballo e sale gioco;
  - i) sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali.
4. È ammessa la possibilità di derogare alla previsione di cui ai commi precedenti a fronte di oggettivi elementi impeditivi determinati dalle caratteristiche del contesto e/o dalla conformazione dei locali, la cui sussistenza dovrà essere argomentata e autocertificata dal progettista dell'intervento edilizio. La deroga è ammessa previo parere della Commissione Edilizia in base a positiva valutazione delle motivazioni e delle soluzioni proposte.
5. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre ad una dichiarazione, a firma del progettista, attestante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia.
6. La progettazione degli spazi verdi accessibili dovrà tenere conto delle previsioni di cui al presente articolo al fine di sviluppare gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla normativa vigente.

### **Art. 103 – Serre bioclimatiche**

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre bioclimatiche e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

a. la superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;

b. la superficie totale esterna, escluse le pareti che confinano con l'ambiente interno riscaldato e il pavimento, deve essere delimitata da chiusure trasparenti per almeno il 60% e il materiale utilizzato deve avere un coefficiente di trasmissione luminosa maggiore o uguale a m. 0,6; nella verifica del 60% della superficie trasparente devono essere inclusi la superficie della copertura della serra e l'eventuale parapetto esistente in caso di creazione della serra su terrazzo/balcone esistente.

c. deve essere dimostrato, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto conformemente a quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale in vigore, la loro funzione di riduzione di almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti disposti dalla normativa nazionale e regionale in vigore;

d. la serra deve essere provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;

e. le serre devono essere integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;

f. i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa locale, regionale e nazionale in vigore, la serra oltre a non alterare i R.A.I. prescritti dal vigente R.L.I. non potrà contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi;

g. all'interno della serra non devono essere installati impianti o sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento;

h. la presenza della serra non deve in alcun modo pregiudicare le condizioni di sicurezza ed efficienza di impianti e/o apparecchi a combustione (quali ad esempio apparecchio di cottura, caldaia, scaldia acqua, camino, stufa, forno, ecc.) installati con locali ad essa comunicanti direttamente o indirettamente, in ogni caso devono essere i requisiti tecnici prescritti dalle specifiche norme di sicurezza vigente relative agli impianti ed apparecchi a combustibile gassoso, liquido, e solido la cui installazione e/o modifica dovrà essere certificata da personale tecnico abilitato.

2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

### **Art. 104 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda (pannelli solari) deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

2. Alla comunicazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari devono essere allegati disegni a colori quotati con l'inserimento del manufatto all'interno del contesto in cui deve essere collocato. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito, precisamente al DLgs 31/2001, e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

#### **A. IMPIANTI SOLARI TERMICI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale, per



gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari, e in occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico, è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici nelle modalità previste dalla normativa nazionale e regionale in vigore.

2. I collettori solari, previsti dal punto 1, devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica.

3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

#### **B. FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica in quantità non inferiori a quelle minime previste dalla normativa regionale e nazionale in vigore.

2. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

#### **C. INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI**

1. È fatto obbligo semi-integrare (quando cioè l'impianto viene giustapposto alle strutture edilizie) o integrare (quando cioè l'impianto si sostituisce al componente edilizio) gli impianti a fonti rinnovabili agli elementi costruttivi degli edifici, comprese pensiline, frangisole, o elementi costruttivi diversi.

2. Ove ciò risultasse non tecnicamente possibile oppure non rispettasse le regole imposte dalla tutela per il paesaggio, quando cogente, la realizzazione è subordinata al parere vincolante della Commissione del Paesaggio o Commissione equivalente.

3. Nel caso di serre per uso agricolo, la realizzazione di un impianto fotovoltaico integrato alla copertura è consentita solo previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio o Commissione equivalente.

4. Si rimanda alla normativa in materia vigente per ogni specifico ambito e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

#### **Art. 105 – Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. si rimanda all'articolo 91 del presente Regolamento

#### **Art. 106 – Strade e passaggi privati e cortili**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio costituiscono parte integrante dell'organismo edilizio e, per questo motivo, devono essere progettati congiuntamente allo stesso.

2. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione.

3. Le strade ed i viali privati devono garantire un adeguato standard di visibilità, sicurezza e accessibilità.

3. La costruzione e/o apertura al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati è subordinata ad apposita autorizzazione dell'Ente competente il quale, nell'esercizio dei propri poteri, può altresì indicare le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'opera.

4. Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili deve essere effettuato utilizzando i materiali e le tecnologie idonee ad assicurare la migliore funzionalità, lo smaltimento delle acque, la permeabilità dei suoli e la stabilità degli edifici.

#### **Art. 107 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

1. I cavedi, i pozzi luce, le chiostrine o i cortili di piccole dimensioni e gli spazi circoscritti dai muri perimetrali e dalle fondamenta degli edifici devono essere mantenuti in buone condizioni

igienico-sanitarie al fine di garantire l'apporto di aria e luce ai locali secondari quali bagni, disimpegni, servizi.

#### **Art. 108 – Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a quanto previsto dalle norme UNI vigenti; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti delle strade locali d'accesso realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

2. Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità.

3. Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm. 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate. Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed aerare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.

4. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

#### **Art. 109 – Recinzioni**

1. Nel centro storico è vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari. Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate con muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali), con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

2. E' vietato l'impiego di profilati metallici, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

3. In alternativa all'inferriata, ove esistenti o dove coerente con i caratteri del contesto, e non in contrasto con diritti di terzi e compatibile con il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici. **Le nuove realizzazioni di muri intonacati dovranno ottenere l'esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.**

4. Le recinzioni che potranno essere realizzate lungo il confine di spazi privati con gli spazi pubblici, dovranno avere i seguenti requisiti:

a. l'altezza sarà di m. 2,50, misurata dalla quota del marciapiede, con una base massima di m. 0,50;

b. la base sarà realizzata in muratura, intonacata o rivestita in pietra, la restante parte sarà realizzata con semplici correnti verticali in ferro quadro o tondo e correnti orizzontali in ferro piatto.

5. Nelle zone residenziali ed economiche, le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito devono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, di altezza massimo m. 2, con adeguata zoccolatura fino ad una altezza massima di cm. 50 per il contenimento dell'acqua, ed avere una trasparenza pari ad almeno il 50% della superficie (da dimostrare con schemi grafici). Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza, potranno essere ammesse tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro

rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento oggetto della recinzione.

6. Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito dovranno altresì rispettare gli allineamenti prescritti, in funzione delle esigenze di sicurezza del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, nonché gli eventuali allineamenti preesistenti, mentre il disegno e la configurazione geometrica dovranno uniformarsi alle strutture edilizie e/o alle recinzioni limitrofe.

7. Le recinzioni di nuova costruzione verso spazi pubblici dovranno essere realizzate in conformità alle prescrizioni che seguono.

8. Sono ammessi reti e grigliati metallici collocati anche verso spazi pubblici; sono inoltre tollerati gli elementi modulari in cemento, purché di disegno molto semplice e coerente con l'edilizia circostante.

9. In generale, recinzioni e zoccolature di altezza diversa da quelle prescritte possono essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

10. Sono inoltre vietati, per la zona della zone residenziali gli elementi modulari prefabbricati, elementi lignei per recinzioni.

11. Le recinzioni metalliche hanno l'obbligo di garantire sobrietà decorativa nelle lavorazioni.

12. Negli AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA sono ammesse esclusivamente:

a. recinzioni di tipo plastificato a maglie color verde (sono vietati muretti di contenimento, sostegno, etc. fuori terra) solo nel caso di aree con colture speciali e in serra

b. H. massima = 1,80 m.

c. staccionate in legno, (h. massima 1,40 m.) filari di alberi, siepi. etc.

13. Le recinzioni divisorie tra proprietari confinanti (privati) è regolamentata dalle norme del CODICE CIVILE art. 873 e successivi.

14. Nella realizzazione di nuove recinzioni devono essere rispettate le disposizioni di cui agli art.16,17, 18 del CDS.

#### **Art. 110 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio, al fine di salvaguardare le tipicità locali, è facoltà del Comune imporre l'uso di specifici materiali per conseguire il rispetto delle caratteristiche locali.

2. È facoltà della Commissione Edilizia e/o della Commissione Paesaggio, ove l'intervento debba essere sottoposto al parere di queste ultime, fornire indicazioni riguardanti gli aspetti di cui al primo comma del presente articolo.

3. Per quanto non espressamente stabilito dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio.

#### **Art. 111 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE" che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente REGOLAMENTO e al quale si rimanda.

2. Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite. Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato al comma precedente.

#### **Art. 112 - Piscine**

1. Le piscine interrate rientrano come pertinenza dell'abitazione principale. Possono essere realizzate previa autorizzazione come da normativa nazionale.

2. Le piscine scoperte installate su pertinenze private, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, possono essere realizzati con Comunicazione semplice purché dotate dei seguenti requisiti:

- non devono superare i 40,00 mq di superficie coperta ed i 150 cm di altezza; devono

rispettare la distanza minima dai confini di metri 2 come da Codice Civile, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo.

- devono essere realizzati sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano versamenti periodici in fognatura.

3. La realizzazione delle stesse dovrà rispettare quando disciplinato dalla normativa in materia per lo specifico ambito. Per tutti i manufatti citati in questo articolo occorre verificare l'assoggettabilità alla richiesta di autorizzazione paesaggistica qualora ricadente in ambiti vincolati.

4. Si rimanda alla normativa alla DGR n.8/2552 del 17/05/2006 e all'allegato C della DGR 24/10/2018 -n. XI/695

### **Art. 113 - Altre opere di corredo agli edifici**

#### **A. MANUFATTI DA GIARDINO**

1. I manufatti da giardino, quali le casette prefabbricate, voliere fisse (intese come strutture mobili con dimensione massima di 5 mq e H max estradosso di m. 2,40), i barbecue, i canili i gazebo possono essere realizzate con comunicazione semplice. Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio quale PERMESSO DI COSTRUIRE o altro titolo abilitativo.

2. I manufatti di cui sopra, in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili, devono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel R.L.I., nonché in specifici Regolamenti (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).

3. I manufatti quali le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo possono essere realizzati con Comunicazione semplice. Tali manufatti dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.

#### **B. PERGOLATO**

1. Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti o elementi immediatamente rimovibili o permeabili (quali tende, cannette, frangisole, ect.), che non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse, ma può essere appoggiata all'edificio. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta e dalla verifica delle distanze, i pergolati con superficie inferiore al 10% della superficie coperta del corpo principale (per le unità abitative inserite all'interno di un condominio si considererà il 10% della superficie lorda di pavimento della singola unità abitativa) e comunque non superiore a 15 mq, e con un'altezza all'estradosso inferiore a m. 2,60. E' possibile pavimentare l'area sottostante il pergolato previa verifica dell'indice di permeabilità. Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Condominio.

2. Per tutti i manufatti citati in questo articolo occorre verificare l'assoggettabilità alla richiesta di autorizzazione paesaggistica qualora ricadente in ambiti vincolati.

## **Titolo IV - Vigilanza e sistemi di controllo**

### **Art. 114 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, è esercitata ai sensi degli articoli 27 e 28 del D.P.R. n. 380/2001 dal Dirigente del Settore Sportello Unico dell'Edilizia, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti dell'Ente.

2. L'attività di vigilanza viene esercitata anche dal Dirigente Responsabile della Direzione Corpo di Polizia Municipale.

3. In relazione alle specifiche materie di competenza di altri uffici comunali l'attività di controllo viene esercitata dal personale di questi ultimi in collaborazione con lo Sportello Unico dell'Edilizia e la Polizia Municipale.

4. L'Autorità comunale esercita, nel rispetto delle disposizioni di legge, la vigilanza sul territorio organizzando le forme di controllo che ritiene più opportune.

#### **Art. 115 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Gli incaricati di cui all'articolo precedente, nell'esercizio del potere di vigilanza, hanno facoltà di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, in qualsiasi momento.

2. Gli immobili interessati da opere edilizie devono risultare accessibili ai funzionari incaricati qualora si presentino per eventuali sopralluoghi. I funzionari possono inoltre effettuare controlli presso proprietà private qualora siano presenti circostanziate segnalazioni riguardo la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

#### **Art. 116 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

1. In caso di inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, oltre alle sanzioni delineate dalle normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00 emettendo contestualmente diffida e messa in mora nonché fissando il termine per l'adempimento.

### **Titolo V - Norme transitorie**

#### **Art. 117 - Revisione del Regolamento Edilizio**

1. L'aggiornamento e la revisione delle previsioni contenute nel presente Regolamento Edilizio è sempre consentita, nel rispetto della normativa statale e regionale sovraordinata, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 118 - Adeguamento del Regolamento Edilizio**

1. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio si considerano automaticamente abrogate e sostituite dalle norme statali e/o regionali, approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso, che intervengano sulle tematiche regolate.

2. Qualora intervengano modifiche organizzative della struttura comunale, influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente Regolamento, le stesse si considerano direttamente operative.

#### **Art. 119 - Abrogazione di precedenti norme**

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta l'immediata abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e delle previgenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto previsto nel presente Regolamento.

#### **Art. 120 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento si applica solamente ai progetti presentati dopo l'entrata in vigore dello stesso.

2. In applicazione della previsione di cui al primo comma ai procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, riguardanti il rilascio dei titoli edilizi ovvero segnalazioni certificate di inizio attività e comunicazioni di inizio lavori asseverate, saranno

applicare esclusivamente le previsioni vigenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

**QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 Superficie coperta	SCOP	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.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
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.	SI	
10 Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
12 Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</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 e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>- i volumi tecnici;</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 quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.
16 Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	



VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
17 Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
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.	NO	
19 Volume totale o volumetria-complexiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
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.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
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.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane	NO	
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
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.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 Volume Tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
33 Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà	NO	
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione.
44 Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione.
45 Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione.