

# COMUNE DI DOBERDÒ DEL LAGO

## Regolamento Edilizio

Občina Doberdob  
Gradbeni Pravilnik




ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine

paola cigalotto  
albo sez. A/a - numero 868  
architetto



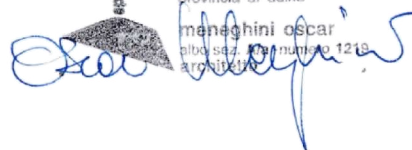
ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine

di giusto luca  
albo sez. A/b - numero 1764  
pianificatore



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine

meneghini oscar  
albo sez. A/a numero 1218  
architetto



2017

progettisti RTP: arch. Paola Cigalotto (capogruppo), dott. urb. Luca Di Giusto, arch. Oscar Meneghini  
Udine \_ 0432/505676 paola.cigalotto@gmail.com



# INDICE

articolo

- 1 Oggetto del Regolamento
- 2 Aggiornamento e rinvio dinamico
- 3 Coerenza normativa

## PARTE 1 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

- 1.1 Composizione della Commissione edilizia
- 1.2 Durata in carica della Commissione edilizia e rieleggibilità dei membri
- 1.3 Formazione della commissione edilizia
- 1.4 Funzionamento della commissione edilizia
- 1.5 Oggetti sottoposti al parere della commissione edilizia
- 1.6 Pareri di competenza e criteri di valutazione

## PARTE 2 - NORME DI PROCEDURA E DEFINIZIONI

### **Titolo 1 NORME DI PROCEDURA PER INTERVENTI EDILIZI**

- 2.1.1 Certificato di destinazione urbanistica
- 2.1.2 Modulistica e presentazione delle domande
- 2.1.3 Sportello unico intercomunale per le attività produttive (SUAP)
- 2.1.4 Interventi urgenti o indifferibili
- 2.1.5 Convenzioni e garanzie per i Piani attuativi comunali (PAC) e i Permessi di Costruire convenzionati
- 2.1.6 Contributo per il rilascio del permesso a costruire

### **Titolo 2 NORME di PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE**

- 2.2.1 Capiisaldi planimetrici e altimetrici nuove costruzioni
- 2.2.2 Esecuzione dei lavori

### **Titolo 3 DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI**

- 2.3.1 Glossario dei termini più significativi
- 2.3.2 definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

## PARTE 3 - REQUISITI DELLE OPERE

### 3 Obblighi generali

#### **Titolo 1. REQUISITI DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

- 3.1.1 Criteri generali per gli spazi aperti pubblici o di uso pubblico:  
facilità d'uso, continuità e sicurezza
- 3.1.2 Occupazione del suolo pubblico
- 3.1.3 Piste e percorsi ciclabili
- 3.1.4 Parcheggi di relazione
- 3.1.5 Illuminazione degli spazi pubblici e ad uso pubblico
- 3.1.6 Spazi pedonali aperti al pubblico e marciapiedi
- 3.1.7 Strade
- 3.1.8 Strade residenziali
- 3.1.9 Impianti pubblicitari

#### **Titolo 2. REQUISITI DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI**

- 3.2.1 Muri di cinta, recinzioni
- 3.2.2 Passi carrai
- 3.2.3 Pavimentazioni di aree scoperte di pertinenza
- 3.2.4 Sistemazioni esterne

#### **Titolo 3. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE URBANO**

- 3.3.1 Intonaci, coloriture esterne, materiali lapidei
- 3.3.2 sporgenze e aggetti
- 3.3.3 Pluviali e canali di gronda
- 3.3.4 Coperture e sporti di gronda
- 3.3.5 Camini e canne fumarie
- 3.3.6 Verande, logge, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi, tettoie, pergolati
- 3.3.7 Impianti a rete
- 3.3.8 Impianti tecnici
- 3.3.9 Numerazione civica

#### **Titolo 4. COSTRUZIONI AD USO TEMPORANEO O STAGIONALE**

- 3.4.1 Chioschi, gazebo, edicole e simili
- 3.4.2 Occupazione di suolo pubblico con arredi e strutture mobili strumentali alle  
attività commerciali e di pubblico esercizio
- 3.4.3 Costruzioni precarie per esigenze contingenti e temporanee
- 3.4.4 Chioschi stagionali estivi su suolo privato

#### **Titolo 5. OPERE EDILIZIE – SALUBRITA'**

- 3.5.1 Requisiti igienici, termici, igrometrici, illuminotecnica
- 3.5.2 Requisiti acustici
- 3.5.3 Misure per la prevenzione dell'inquinamento da gas Radon
- 3.5.4 Contenimento dell'inquinamento luminoso
- 3.5.5 Protezione dall'umidità degli edifici
- 3.5.6 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

#### **Titolo 6. REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI -ABITABILITA'**

- 3.6.1 Caratteristiche dimensionali e requisiti minimi degli alloggi
- 3.6.2 Locali interrati e seminterrati
- 3.6.3 Soppalchi

## PARTE 4 - SOSTENIBILITA'

### TITOLO I REQUISITI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

#### 4.1.1 Orientamento degli edifici

#### PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

#### 4.1.2 Isolamento termico dell'involucro

#### 4.1.3 Protezione dal sole

#### EFFICIENZA IMPIANTI

#### 4.1.7 Impianti centralizzati di produzione calore

#### 4.1.8 Regolazione locale della temperatura dell'aria

#### 4.1.9 Contabilizzazione energetica

#### 4.1.10 Illuminazione artificiale

#### FONTI RINNOVABILI

#### 4.1.11 Impianti solari termici e fotovoltaici obbligatori

#### 4.1.12 Impianti di captazione solare in edifici industriali artigianali

#### 4.1.13 Sistemi solari passivi

### Titolo 2 USO SOSTENIBILE DELLA RISORSA ACQUA

#### 4.2.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile

#### 4.2.2 Riduzione del consumo di acqua potabile

## PARTE 5 - NORME FINALI

#### 5.1.1 Sanzioni

#### 5.1.2 Entrata in vigore

## SCHEDE ESPLICATIVE E ALLEGATI

SCHEDE ESPLICATIVE\_ Raccolta utilizzo e smaltimento delle acque meteoriche

SCHEDE ESPLICATIVE\_ Serre solari

SCHEDE ESPLICATIVE\_ Tetti giardino

ALLEGATO: GUIDA ALLE PROCEDURE PER INTERVENTI EDILIZI

## **Art. 1. Oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento edilizio disciplina, salvi gli ulteriori contenuti prescritti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla materia edilizia e igienico-sanitaria, le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, ai sensi dell'art. 7 della LR 19/2009, definendo, in particolare:

- a) la composizione, il funzionamento e le competenze della commissione edilizia comunale;
- b) le modalità di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica (artt. 7 e 34 LR 19/09), nonché la documentazione e le procedure per le valutazioni e le altre attestazioni previste dalla legge;
- c) i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie, qualora non contenuti nello strumento urbanistico generale comunale o in altro strumento di pianificazione, al fine dell'organico inserimento delle opere nel contesto territoriale locale;
- d) le disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile e il risparmio energetico, nel rispetto della legge regionale 18 agosto 2005, n. 23 (Disposizioni in materia di edilizia sostenibile), e successive modifiche.

## **Art. 2 Aggiornamento e rinvio dinamico**

Le norme del presente Regolamento possono essere aggiornate e modificate, secondo le procedure di legge, ogni qualvolta emergano specifiche necessità.

Il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunitari contenuti nel presente Regolamento si intende effettuato al testo vigente dei medesimi e loro eventuali modificazioni od integrazioni. Le modifiche al testo derivanti dall'aggiornamento dei riferimenti normativi sovraordinati citati non costituiscono quindi variante al presente regolamento.

Non costituisce altresì variante la messa a punto di stampati o moduli necessari o comunque allegati, per l'espletamento di quanto contenuto nei seguenti articoli e la loro riformattazione per l'inserimento sul sito web o la pubblicazione. Tali modifiche sono deliberate dalla Giunta comunale.

## **Art. 3 Coerenza normativa**

In tutte le prescrizioni dei successivi Titoli e articoli del presente regolamento si considerano fatte salve le norme del Piano Urbanistico Generale Comunale e dei Piani Attuativi Comunali, oltre che le disposizioni derivanti dal parere degli enti preposti per le zone di tutela paesaggistica e monumentale.

Le disposizioni di Leggi statali e regionali sopravvenute, che saranno in contrasto con disposizioni del presente Regolamento, si intenderanno immediatamente prevalenti su di esse.

## **PARTE 1 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

### **Art. 1.1 Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia comunale, qualora istituita, è un organo unificato di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale in materia edilizia e urbanistica.

E' composta da sette persone:

- due membri di diritto:

- . Sindaco o vicesindaco/assessore da lui delegato che la presiede;
- . Tecnico comunale o delegato (svolge la funzione di segretario verbalizzante senza diritto di voto);

- quattro membri elettivi, di cui:

- . tre componenti nominati dalla Giunta Comunale scelti fra architetti, ingegneri, geologi, geometri e periti iscritti ai rispettivi albi professionali, oppure esponenti del mondo della cultura o esperti in materia ambientale con conoscenza del territorio, (almeno uno dei componenti deve essere laureato in architettura). La scelta dovrà avvenire sulla base di idonei curricula;
- . un componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni dei disabili di cui all'articolo 13 bis della legge regionale 25 settembre 1996, n. 41 (Norme per l'integrazione dei servizi e degli interventi sociali e sanitari a favore delle persone handicappate ed attuazione della legge 5 febbraio 1992, n. 104) ai sensi della LR 19/2009, ove necessario.

Tra i componenti nominati viene altresì individuato dal Sindaco un vicepresidente che assume la presidenza della commissione in caso di vacanza o di incompatibilità del presidente.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono attribuite al TPO del Servizio competente o ad un dipendente del Servizio competente all'uopo delegato che non ha diritto di voto.

Qualora si dovesse procedere all'esame di progetti di opere di rilevante importanza tecnica ed artistica, il presidente potrà chiamare in seno alla commissione tecnici qualificati per un parere consultivo.

Il componente che cessa dall'incarico prima della scadenza del quinquennio, viene sostituito con la stessa procedura di nomina, ed il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il Componente sostituito.

I Componenti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza dei componenti della Commissione Edilizia è pronunciata su motivata proposta del Presidente, da parte della Giunta Comunale. La decadenza del Presidente della Commissione Edilizia è pronunciata dal Sindaco. Si applicano, per quanto compatibili, le norme sul procedimento amministrativo. Contestualmente alla adozione del provvedimento di decadenza si darà luogo, con lo stesso atto, alla nomina del sostituto.

### **Art. 1.2 Durata in carica della Commissione Edilizia e rieleggibilità dei membri**

La Commissione Edilizia dura in carica per 5 anni.

I membri della Commissione Edilizia mantengono l'incarico sino alla loro sostituzione e comunque non oltre i termini di cui all'art. 1.3, sono nominati per non più di due volte consecutive.

In nessun caso possono essere nuovamente nominati i membri decaduti per assenza o revocati ai sensi delle norme contenute nell'art. Art. I.I. penultimo comma e Art 1.4 punto 3.

La durata in carica dei nuovi membri in sostituzione di quelli decaduti è equiparata a quella dei commissari decaduti.

### **Art. 1.3 Formazione della Commissione Edilizia**

Entro tre mesi dall'insediamento del Consiglio Comunale o entro 30 giorni dalla decadenza della Commissione, la Giunta comunale procede alla nomina dei membri di cui all'Art. 1.1.

### **Art. 1.4 Funzionamento della Commissione Edilizia**

#### **ADUNANZE**

La Commissione si riunisce di norma ogni volta che il presidente o i responsabili dei procedimenti lo ritengano necessario per esaminare le pratiche presentate.

La riunione ordinaria è convocata normalmente a mezzo di posta elettronica -o con altro mezzo che il Presidente riterrà opportuno- con almeno tre giorni di preavviso; la riunione urgente con chiamata telefonica almeno 24 ore prima della seduta. Gli ordini del giorno della riunioni della Commissione Edilizia sono predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza, di almeno metà dei componenti. Se per tre volte consecutive le riunioni della Commissione Edilizia non raggiungono il numero legale, la stessa è sciolta d'ufficio dal Sindaco. E' prevista la possibilità che la Commissione compia sopralluoghi sull'area interessata dal progetto.

### **VOTAZIONI**

La Commissione Edilizia ha funzione consultiva. I pareri rilasciati non sono vincolanti ai fini del rilascio degli atti abilitativi o altri provvedimenti amministrativi da parte dell'Amministrazione Comunale.

I pareri sono validamente espressi col voto della maggioranza (metà più uno) dei presenti. In caso di parità di voti determina la maggioranza il voto del Presidente.

L'astensione circa l'espressione del parere di competenza su determinate attività non è ammissibile salvo che per comprovate e motivate ragioni da riportarsi nel verbale.

### **INCOMPATIBILITA'**

Sono incompatibili con l'appartenenza ai membri elettivi della Commissione Edilizia:

a) i consiglieri comunali, i componenti della Giunta comunale, i componenti degli organi di controllo, i dipendenti del Comune e di enti, aziende o società da esso dipendenti salvo il caso di cui all'art. 1.1, per quanto concerne il Segretario e Presidente della Commissione;

b) i rappresentanti o i dipendenti di organi o enti ai quali la legge demanda di esprimere parere o svolgere controlli e vigilanza sugli interventi di rilevanza urbanistica di competenza comunale.

I membri della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o alla cui esecuzione siano in qualsiasi modo interessati in quanto promotori o legati ai promotori da legami di parentela o affinità entro il quarto grado o di lavoro, a pena d'invalidità delle determinazioni assunte.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale. Qualora emerga il caso di violazione della suddetta norma, il componente della Commissione Edilizia responsabile decade immediatamente dalla carica.

### **VERBALI**

I pareri della Commissione devono risultare in un apposito registro dei verbali a cura del segretario. I verbali delle sedute sono numerati progressivamente e devono riportare:

- Il numero e la data della seduta;
- l'oggetto della pratica;
- il numero e il nominativo dei membri presenti;
- I voti favorevoli e contrari e/o rinviati;
- il parere emerso dalla Commissione e le relative motivazioni in caso di parere non favorevole;
- le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari che lo richiedano.

Il registro è sottoscritto dal Presidente, dai membri e dal Segretario.

La Commissione ha facoltà di sentire durante le sedute, ma non al momento della decisione, su propria iniziativa o su iniziativa del proponente, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti presentati.

### **PROCEDIMENTO**

La Commissione, nell'esame dei progetti, procede secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande e si esprime entro termini che consentano agli Uffici il rispetto dei termini di legge per il provvedimenti autorizzativi. Le pratiche presentate tramite lo Sportello Unico Attività Produttive vengono esaminate con carattere di priorità rispetto alle altre richieste purché pervenute al Servizio di Pianificazione territoriale prima della convocazione della Commissione.

La Commissione, nel parere positivo, può formulare prescrizioni di carattere formale, normativo, architettonico, di decoro urbano e inserimento nel contesto. Tali prescrizioni devono essere adeguatamente motivate.



Il parere contrario deve essere sempre obbligatoriamente, esplicitamente e dettagliatamente motivato nel verbale della seduta, ai fini del superamento dei motivi che hanno comportato il diniego.

Tutti i pareri espressi dalla Commissione Edilizia sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale. La visione e/o la copia dei pareri è rilasciata a chiunque ne faccia specifica richiesta scritta secondo le normative vigenti di accesso agli atti.

## **COMPENSI**

Ai Commissari viene corrisposto un gettone di presenza stabilito dall'atto di nomina, sulla base dei criteri fissati dagli Organi del Comune competenti.

### **Art. 1.5 Oggetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia, qualora istituita, esprime il proprio parere ove specificato nel presente regolamento, a seguito della completa istruttoria e dell'espressione del parere tecnico da parte del responsabile del procedimento, in merito alle seguenti pratiche:

- a) istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire;
- b) istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/2009;
- d) per tutti gli interventi non altrimenti classificati, la cui peculiare caratteristica induca l'Amministrazione ad avvalersi della sua consulenza.
- e) istanze di deroga motivata alle norme del presente regolamento, ove previsto dallo stesso.

Il parere può essere evitato qualora le istanze siano già state esaminate dalla Commissione Paesaggio ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Nel processo di formazione degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti sostanziali, di formazione del regolamento edilizio e di altri strumenti di pianificazione e regolamentazione delle attività sul territorio, la Commissione edilizia è tenuta ad esprimersi se richiesto. La Commissione esprime parere altresì su argomenti in materia di ornato e arredo urbano che ad essa vengano sottoposti dall'Amministrazione comunale.

In ogni caso, può essere sottoposta al parere della Commissione qualsiasi proposta degli organi comunali attinente alle competenze specifiche della Commissione Edilizia stessa.

Non compete alla Commissione fornire interpretazioni circa il significato di norme statali e/o regionali e regolamentari. Tuttavia tali pareri possono essere espressi su richiesta in via facoltativa.

Nel caso la Commissione edilizia non venga istituita i pareri possono essere emessi dall'ufficio tecnico comunale.

### **Art. 1.6 Criteri di valutazione**

La Commissione Edilizia esprime le proprie valutazioni e formula il proprio parere, sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie in rapporto al loro armonico inserimento nel contesto urbano e ambientale ed in merito alle scelte qualitative progettuali operate e all'impatto complessivo dell'intervento nel contesto, sull'ambiente e, ove richiesto, sugli aspetti normativi.

Il parere della Commissione deve pertanto venir formulato in rapporto a criteri tecnici, oggettivamente riscontrabili, secondo le buone pratiche progettuali e realizzative, le regole dell'arte e in riferimento allo stato del dibattito culturale, agli accordi specifici assunti con la Soprintendenza e altri enti sovraordinati, rispettando principi di equità, trasparenza e non discriminazione delle proposte.

Il parere è anche espresso in relazione agli elementi significativi dell'ambito territoriale circostante (criteri ed elementi che devono venir esplicitati nella motivazione del parere) e sulla base di eventuali prescrizioni architettoniche, tipologiche e formali esplicitamente stabilite per quel contesto da specifiche norme di strumento urbanistico o regolamentare.

In particolare la commissione edilizia, negli interventi di cui all'art 1.5 e nei Piani Attuativi:

- valuta le modalità di definizione dei prospetti e degli spazi prospicienti il suolo pubblico, l'impatto degli impianti tecnologici, le soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante, il disegno degli spazi aperti e il loro arredo, la presenza di un collegamento adeguato e intonato tra spazi aperti pubblici e privati interni ed esterni ai PAC;
- negli interventi di cui sopra valuta il progetto di superamento delle barriere architettoniche;
- valuta l'inserimento paesaggistico nel territorio.

## **PARTE 2 - NORME DI PROCEDURA E DEFINIZIONI**

### **TITOLO I NORME DI PROCEDURA PER INTERVENTI**

#### **AArt. 2.1.1 ATTESTAZIONI URBANISTICO EDILIZIE**

I soggetti aventi titolo possono richiedere una certificazione urbanistico-edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati;

#### **Art. 2.1.2 MODULISTICA E PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Il Moduli da presentare relativi alle diverse procedure di intervento sono pubblicati sul sito internet del Comune e, ove previsto, devono essere sottoscritti da professionisti abilitati.

#### **INDICAZIONI RELATIVE AGLI ELABORATI GRAFICI**

In tutti gli elaborati è obbligatoria l'indicazione del Nord, della scala del disegno e l'utilizzo di un'impaginazione che permetta una buona leggibilità dei progetti e delle modifiche rispetto allo stato di fatto.

Negli elaborati grafici di progetto redatti in sede di presentazione della documentazione tecnica a corredo delle istanze di Permesso di costruire (PDC), denuncia di inizio attività in alternativa al PDC e SCIA dovranno essere espressamente indicati, se interessati dal progetto:

- i principali impianti tecnologici: localizzati i vani tecnici, gli allacciamenti e le principali canalizzazioni entro le strutture murarie (dovrà essere ubicata la posizione del vano centrale termica, se previsto, e/o localizzata la centralina, con le relative aperture per l'aerazione, secondo la tipologia dell'impianto);
- le canne fumarie, sia in pianta che in prospetto, con le relative dimensioni;
- la localizzazione in pianta della posizione dei condotti di aspirazione;
- l'arredo indicativo in scala 1:100 nelle piante di edifici residenziali (tavola separata).

Parte integrante della pratica edilizia sarà il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti, ove modificati, con la localizzazione di alberature, siepi, pergolati, superfici naturali, pavimentate e accessi, con allegata documentazione fotografica dello stato di fatto degli spazi esterni interessati da modifiche.

#### **COME PRESENTARE LE DOMANDE e le COMUNICAZIONI**

Le domande e comunicazioni relative alle attività edilizie possono essere consegnate al Comune in uno dei seguenti modi:

- direttamente all'Ufficio Protocollo durante gli orari di apertura al pubblico;
- tramite posta ordinaria - senza garanzia di ricevimento - o tramite raccomandata AR;
- le domande anche tramite PEC all'indirizzo PEC del Comune se firmata digitalmente, oppure se scansionata con allegata la copia del documento di identità, in questo caso l'invio ha lo stesso valore di una raccomandata AR. Indirizzo PEC del Comune: [comune.doberdodellago@certgov.fvg.it](mailto:comune.doberdodellago@certgov.fvg.it) Qualora la domanda debba essere presentata in carta resa legale, il richiedente dovrà attivarsi per documentare l'acquisizione di una marca da bollo virtuale.

#### **Art. 2.1.3 SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)**

Il Comune di Doberdò del Lago ha sottoscritto una convenzione per la gestione associata dello Sportello Unico per le Attività Produttive con il Comune di Monfalcone, disciplinato della legge regionale 12 febbraio 2001, n. 3 (Disposizioni in materia di sportello unico per le attività produttive e semplificazione di procedimenti amministrativi e del corpo legislativo regionale), e successive modifiche.

Le pratiche dovranno essere depositate al protocollo del SUAP di Monfalcone. Il Comune di Doberdò del Lago cura l'istruttoria, il permesso di costruire viene rilasciato dall'ufficio del SUAP. Per le competenze e le pratiche relative si rimanda al sito del SUAP.

Le pratiche relative allo sportello unico vengono esaminate dalla Commissione edilizia e dalla Commissione locale del Paesaggio con carattere di priorità rispetto alle altre richieste purché pervenute all'ufficio tecnico prima della convocazione delle Commissioni stesse.

#### **Art. 2.1.4 INTERVENTI URGENTI O INDIFFERIBILI**

In caso di opere o lavori urgenti, necessari per far fronte a situazioni di imminente pericolo per l'incolumità, o nei casi di danni per calamità naturali il titolo autorizzativo, se necessario, è provvisoriamente sostituito, in attesa del rilascio, dalla ordinanza sindacale contingibile e urgente, ovvero dalla immediata comunicazione dei lavori al Sindaco, fatta sotto la responsabilità personale del proprietario e/o conduttore, che dichiara la sussistenza del pericolo, asseverata da un ingegnere o architetto iscritto all'albo professionale. Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

#### **Art. 2.1.5 CONVENZIONI E GARANZIE PER I PIANI ATTUATIVI COMUNALI (PAC) E I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

##### **CONTENUTI DELLA CONVENZIONE PER I PAC**

Fatte salve le normative vigenti e s.m.i. la convenzione deve contenere:

- 1) l'impegno da parte dei proponenti il PRPC a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti dal PAC stesso, specificando nel dettaglio tali opere e il loro costo;
- 2) la cessione gratuita, entro i termini in essa stabiliti, sia delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, che di quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (qualora previste all'interno del PAC), nei limiti di cui al successivo capoverso;
- 3) l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al PAC o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi;
- 4) il termine, non superiore a 10 anni e comunque non oltre il termine di validità del PAC, entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione ed adempiuti gli obblighi imposti alla ditta proprietaria; può essere consentita l'attuazione del PAC per stralci funzionali subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti allo stralcio medesimo;
- 5) i termini e le modalità di pagamento delle somme dovute e le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione;
- 6) il pagamento delle eventuali spese degli avvisi di pubblicazione previsti dalla procedura di adozione/approvazione, nonché il rimborso delle spese di progettazione nel caso in cui il PAC sia stato compilato d'ufficio;
- 7) l'obbligo da parte dei proponenti il PAC di rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti delle aree incluse nel PAC stesso, degli oneri e delle obbligazioni tutte derivanti dalla convenzione, precisando che gli acquirenti sono chiamati a rispondere in solido verso il Comune della risoluzione di tali oneri.

Alla convenzione devono essere allegati:

- 1) progetto di PAC, comprendente i contenuti indicati di cui sopra;
- 2) il "Disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria" e l'"Elenco prezzi unitari per l'esecuzione delle opere di manutenzione nelle aree verdi pubbliche".

Per la determinazione delle quote delle opere di urbanizzazione secondaria e delle caratteristiche tecnico costruttive delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico dei privati, si farà riferimento ai parametri, criteri ed indicazioni che l'Amministrazione Comunale fisserà periodicamente.

##### **GARANZIE PER I PAC E I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

Nei casi previsti il Comune fissa nella convenzione le modalità e i tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, ove previste, e l'eventuale importo della spesa da scomputarsi dai relativi oneri.

A garanzia della puntuale osservanza delle obbligazioni assunte attinenti la formazione di un Piano Attuativo Comunale o di un Permesso di Costruire convenzionato, il proponente, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione regolante i rapporti con l'amministrazione comunale, dovrà consegnare documentazione attestante l'avvenuto versamento in favore dell'amministrazione comunale di specifica cauzione il cui importo viene stabilito di volta in volta proporzionalmente agli importi e, in ogni caso, pari almeno al 10% delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste. La garanzia potrà essere

assunta anche tramite costituzione di fidejussione assicurativa, da contrarsi nei confronti di compagnia primaria di assicurazioni, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. La garanzia fideiussoria contratta è progressivamente svincolata nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito in misura dell'avanzamento dei lavori da certificarsi a cura del proponente. L'ammontare residuo, pari al 20% dell'iniziale importo garantito, è svincolato alla trasmissione del Certificato di Regolare Esecuzione o del collaudo delle opere eseguite. Resta in facoltà del Comune di provvedere direttamente, previa diffida, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del lottizzante inadempiente ed a spese del medesimo.

#### **Art. 2.1.6            CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Fatte salve le normative vigenti e s.m.i. il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nelle norme vigenti.

2. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.

3. Le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione sono corrisposte al Comune prima dell'atto del rilascio del permesso di costruire; su richiesta dell'interessato, possono essere rateizzate, mediante stipula di convenzione e garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione determinata all'atto del rilascio, e' corrisposta in corso d'opera nelle seguenti modalità e garanzie: all'atto del ritiro del titolo abilitativo, oppure all'inizio dei lavori previa polizza fideiussoria bancaria o assicurativa da presentare per il ritiro del titolo stesso.

## **TITOLO 2    NORME DI PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE**

#### **Art. 2.2.1            Capisaldi planimetrici e altimetrici delle nuove costruzioni**

Il titolare del permesso di costruire, tramite il direttore dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori deve comunicare i capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione. Il responsabile del procedimento può provvedere all'invio dei tecnici comunali per il controllo entro 7 giorni dalla comunicazione di cui al comma 1.

#### **Art. 2.2.2            Esecuzione dei lavori**

##### **DISPOSIZIONI INERENTI AL CANTIERE**

Presso il cantiere deve essere tenuta copia del provvedimento autorizzativo, della SCIA, della DIA alternativa al PDC o della denuncia di inizio attività con i relativi elaborati di progetto, comprensivi di quelli strutturali ove presenti. Nel cantiere deve essere collocato un cartello di dimensioni minime formato A3 e massime di mq. 1,00, visibile dagli spazi pubblici ed indelebile con le indicazioni dell'opera, degli estremi dell'atto, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e il numero di telefono per la reperibilità del responsabile della sicurezza del cantiere. Ulteriori informazioni/cartelli indicanti gli uffici di vendita o altro sono soggetti alle norme relative alla pubblicità ed alle pubbliche affissioni.

Nel cantiere devono essere osservate le disposizioni di legge in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza e tutte le misure precauzionali a tutela del decoro e della pubblica incolumità. Il cantiere deve essere completamente recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse alternate) e notturno (luce rossa), con ubicazione e dimensioni tali da renderlo facilmente visibile, secondo le vigenti norme.

Nel caso di occupazione temporanea e di manomissione di suolo pubblico oltre che di apertura di passi carrai in funzione del cantiere, dovranno essere richiesti i necessari specifici provvedimenti autorizzativi.

##### **LUCI PONTEGGI**

sono richieste lampade di colore rosso almeno sugli angoli dei ponteggi ed in corrispondenza di ogni altra sporgenza, quando i ponteggi sono prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico. Le lampade devono rimanere accese nelle ore notturne e in condizioni di scarsa visibilità (nebbia).

### **COSTRUZIONI AD USO PRECARIO A SERVIZIO DEI CANTIERI**

Le costruzioni destinate a baracche di cantiere ed a strutture di servizio, quali ad esempio mense, dormitori, uffici, servizi igienici, spogliatoi, ecc., se realizzate all'esterno dell'area di cantiere dell'intervento edilizio cui sono funzionalmente collegate, sono soggette al regime autorizzativo previsto dalle norme per le costruzioni in precario.

### **RECINZIONI PROVVISORIE**

Il titolare di provvedimenti autorizzativi, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che potranno essere impartite dai competenti uffici comunali. Antecedentemente all'installazione della recinzione dovranno essere acquisiti i nullaosta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito ed a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnalazioni di ingombro a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso e devono risultare non trasparenti. All'interno delle zone B1, per interventi che riguardino interi edifici, contestualmente al progetto redatto per l'ottenimento del permesso di costruire o di manutenzione delle facciate, deve essere presentato uno stralcio della recinzione tipo di cantiere che si intende realizzare, con indicazione di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare una immagine decorosa nell'ambiente per tutto il periodo dei lavori. Va inoltre assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, di norma, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale permesso di costruire, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

### **VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Nel corso dei lavori o prima del rilascio dell'agibilità il Sindaco, suo delegato, titolari del potere di vigilanza, possono in qualunque momento effettuare visite di controllo per verificare la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato o alla denuncia. Le verifiche vengono effettuate a sorteggio.

L'accertamento della non conformità comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla L.R. 19/2009 e s.m.i..

### **RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI**

In caso di rinvenimenti di interesse archeologico, storico o artistico nel corso dell'esecuzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire e/o il sottoscrittore della denuncia di inizio attività deve sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti) e dare immediata comunicazione al Sindaco che provvederà a richiedere l'intervento delle autorità competenti.

### **INTERRUZIONE LAVORI**

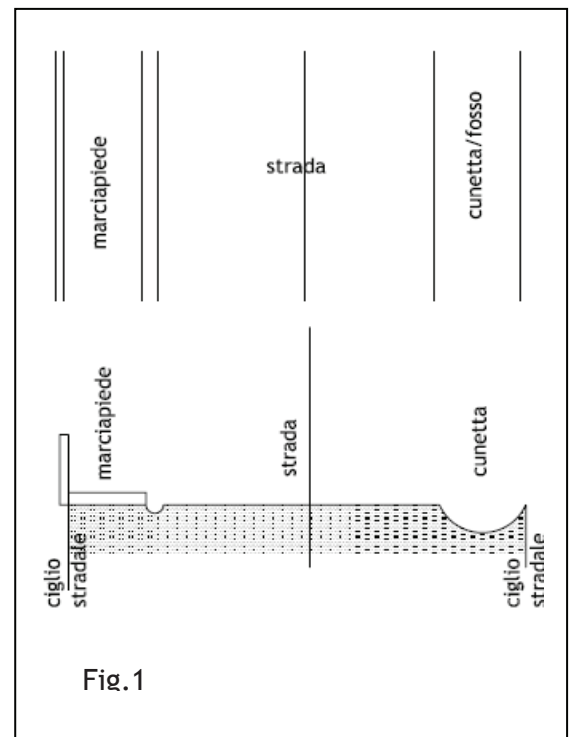
Si rimanda alla legislazione vigente.

## TITOLO 3 DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI

### Art. 2.3.1 Glossario

Il glossario è in ordine alfabetico. Per quanto non definito si rimanda alle leggi vigenti e agli strumenti urbanistici PRGC, PAC.

- **Abbaino:** costruzione sporgente dalla copertura del tetto, atta a consentire l'aerazione e illuminazione di vani abitabili e non abitabili;
- **ALLOGGIO / APPARTAMENTO / UNITÀ ABITATIVA:** unità immobiliare destinata alla residenza e costituita da un insieme di vani ed annessi, situata in un edificio dotato di un ingresso diretto o indiretto sulla strada o su uno spazio comune all'interno dell'edificio;
- **AREA DI PERTINENZA URBANISTICA:** l'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura. L'entrata in vigore di una normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione del vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate, eccedenti quelle necessarie per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria. Al fine di disciplinare le procedure relative alle pertinenze urbanistiche" di cui alla normativa di settore il Comune può costituire un "ARCHIVIO DELLE PERTINENZE". A tal fine nelle istanze i richiedenti dovranno consegnare: una documentazione catastale aggiornata (estratto mappa catastale autentico o sottoscritto dal tecnico progettista) contenente l'inquadramento della zona e comprendente l'individuazione delle aree di pertinenza urbanistica e una dichiarazione di utilizzo delle aree di pertinenza urbanistica ( $m_q = m_c[V_u]/IF$ ).  
Ai fini dell'applicazione della normativa di settore una zona si intende "URBANISTICAMENTE COMPATIBILE" con le aree adiacenti quando il vincolo proposto non ne alteri in maniera sostanziale la vocazione d'uso. Ad esempio sono compatibili le zone B1 e B2;
- **BUSSOLA:** costruzione atta a proteggere gli ingressi dalle intemperie;
- **CAVEDIO:** spazio aperto interno all'edificio; detto anche pozzo di luce o chiostrina;
- **CHIOSCO:** costruzione autonoma, a carattere temporaneo o permanente, non accessibile al pubblico al suo interno, destinata ad attività per la vendita, somministrazione, lavorazione dei beni di consumo e prestazioni di servizi;
- **CIGLIO STRADALE e DISTANZE DALLE STRADE:** è la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia ciclabili che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). (Fig. 1) Il ciglio stradale è il punto dal quale misurare le distanze dalla strada.
- **CONFINE STRADALE** ai fini del calcolo delle distanze: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (Art. 3 Codice della Strada);
- **CORTE:** spazio scoperto delimitato lungo il perimetro da edifici o da fabbricati accessori, destinato essenzialmente ad illuminare ed areare i vani interni degli edifici e destinato subordinatamente anche ad altre funzioni quali il transito pedonale e veicolare ed il parcheggio;
- **Costruzione:** struttura realizzata fuori e/o entro terra, o ad essa stabilmente infissa con l'impiego di qualsiasi materiale, indipendentemente dalla durata, dalla modalità di costruzione e dalla metodologia di installazione al suolo, che non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, come definiti dal vigente Codice della Strada;
- **Costruzione precaria:** struttura di facile rimozione, destinata a soddisfare esigenze contingenti, specifiche e temporalmente limitate e ad essere rimossa dopo il momentaneo uso;
- **Edificio:** costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;
- **Edificio unifamiliare:** edificio destinato alla residenza, isolato e composto da un unico alloggio attrezzato ed organizzato indipendentemente dal numero e dalla dislocazione dei vani che lo compongono;





- **ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE:** per aggetto si intende qualsiasi sporgenza orizzontale (balcone, pensilina, mensola, cornicioni e segnapiani, ballatoi, sporti di gronda, ecc.) di una facciata di un edificio;
- **FACCIATA:** lato esterno di una costruzione delimitato alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno, oppure con il marciapiede o con altra costruzione sino all'incrocio con l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura;
- **FACCIATA FUORI TERRA DEL PIANO SEMINTERRATO:** parte fuori terra di una costruzione seminterrata, delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno sistemato, o il marciapiede, sino all'estradosso del solaio immediatamente superiore;
- **FILO EDILIZIO /ALLINEAMENTO:** filo esterno sul quale deve attestarsi il muro perimetrale degli edifici, ove prescritto. Sono consentite rientranze a condizione non venga alterata la lettura del filo edilizio stesso;
- **INTERCAPEDINE:** spazio chiuso compreso fra due superfici ravvicinate e per lo più parallele, con funzione d'isolamento;
- **LUCERNARIO:** apertura dotata di serramento complanare alla copertura, atta a fornire l'aerazione e l'illuminazione dei vani sottostanti;
- **LARGHEZZA DELLA STRADA:** comprende la sede stradale (la carreggiata e le fasce di pertinenza), i marciapiedi e/o eventuali fossi o porzione di essi. Si misura con esclusione dei parcheggi sia in sede propria che ricavati sulla sede stradale;
- **LASTRICO SOLARE:** tetto piano di un edificio, anche praticabile;
- **LOGGIA:** spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto su almeno un lato, contiguo ad una delle parti esterne di una costruzione;
- **PARETE:** ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata è la parete dotata di vedute ai sensi del Codice civile;
- **PARETI CIECHE:** una parete è definita cieca quando è priva di vedute o prospetti (art. 900 C.C.) ovvero anche se dotata di una o più luci come definite da artt. 901 e 902 del Codice Civile;
- **PARETI FINESTRATE:** una parete è definita finestrata quando è dotata di una o più vedute o prospetti come definite da art. 900 del Codice Civile. Per le distanze da pareti finestrate si veda il DM 1444/1968 e s.m.i.;
- **PERGOLA O PERGOLATO:** ai fini edilizi si intende per pergolato un manufatto avente natura ornamentale realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di peso contenuto, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti o tende, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni. Il pergolato si distingue dalla tettoia, atteso che mentre il pergolato costituisce una struttura aperta sia nei lati esterni sia nella parte superiore ed è destinato a creare ombra, la tettoia può essere utilizzata anche come riparo;
- **PERTINENZA O ANNESSO DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA:** è costituito da uno o più edifici, ricadenti all'interno di un lotto residenziale, destinato ad ospitare funzioni ed attività connesse con l'abitazione principale (es.: autorimesse, depositi, alloggi per la servitù, laboratori per hobby, spazi coperti connessi con lo svolgimento di attività all'aperto, ecc.). E' una costruzione che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è posta in un durevole rapporto di subordinazione con l'edificio esistente, per renderne più agevole e funzionale l'uso. La pertinenza non è una parte essenziale dell'edificio, né costituisce, con questo, una inscindibile entità, fermo restando quanto stabilito dal comma 5 dell'art. 9 della legge n. 122 del 24.03.1989, è funzionalmente autonoma dall'edificio principale e può essere realizzata o in adiacenza allo stesso, con il quale può essere comunicante, o isolata;
- **PERTINENZE DI EDIFICI REALIZZATE IN EDILIZIA LIBERA:** ai sensi dell'art. 16 p.to 1 lett.k) non necessita di preventivo controllo tecnico-amministrativo la realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;
- **PIANEROTTOLO:** ripiano che in una scala interrompe una serie di scalini;
- **PIANI:**
  - Piano fuori terra: piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento (piano di calpestio) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, o dal marciapiede;
  - Piano interrato: piano di un edificio il cui intradosso in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante;
  - Piano seminterrato: piano di un edificio che non rientri nei punti precedenti;
- **PIANO DI CAMPAGNA NATURALE E PIANO DI CAMPAGNA SISTEMATO:** il piano di campagna (o terreno) naturale è il piano la cui quota altimetrica è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio –urbanistico;

- **POGGIOLO o BALCONE:** superficie praticabile, aperta, con semplici funzioni di affaccio e dotata di parapetto, costituita da una struttura orizzontale, anche sporgente dalla facciata;
- **PORTICATO:** spazio coperto di una costruzione, aperto su almeno due lati, avente relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello, che presupponga il passaggio o la sosta di persone (può essere formato da appositi pilastri che sorreggono i piani superiori);
- **RAMPA:** serie di gradini compresa fra due pianerottoli di una scala o piano inclinato carrabile - pedonabile;
- **SCALA:** struttura fissa costituita da una serie di gradini e disposta secondo un piano inclinato, generalmente suddivisa in più rampe intramezzate da pianerottoli, che consente alle persone di superare agevolmente un dislivello. Pianerottolo: Ripiano che in una scala interrompe una serie di scalini;
- **SOPPALCO:** struttura orizzontale praticabile, aggiuntiva rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo un solaio orizzontale all'interno di un vano, del quale non può superare il 50% della superficie, ed avente almeno un lato completamente aperto sul vano soppalcato;
- **TERRAZZO:** superficie piana a cielo aperto, praticabile a livello del terreno circostante o a livelli ad esso superiori e dotata di parapetto;
- **TETTOIA o PENSILINA:** costruzione aperta che comprende strutture, orizzontali o inclinate, costituenti copertura di spazi scoperti qualora non presenti tamponature, strutture e murature su più di due lati;
- **UNITÀ IMMOBILIARE:** ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;
- **VANO:** spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti in muratura, legno, vetro o altro materiale. La parete interrotta da un'apertura avente una superficie minima di almeno 2/3 di quella dell'intera parete non viene considerata 'divisoria' di due vani.
- **VERANDA:** costruzione prevalentemente vetrata, priva di individualità propria, destinata ad integrare il restante edificio con le funzioni di riparare dalle intemperie e dagli agenti atmosferici;
- **TETTO GIARDINO:** si intende con "tetto giardino" una copertura a giardino pensile realizzata secondo la norma UNI n. 11235/2007 (e succ. modifiche ed integrazioni) e che deve coprire almeno il 50% della copertura;
- **SERRE:** si suddividono in:
  - Serre a terra costituite da strutture mobili realizzate con centine facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli di materiale plastico o vetro.
  - Serre fisse costituite da strutture ancorché prefabbricate stabilmente ancorate al suolo con elementi fondazionali e con tamponamenti realizzati con materiali traslucidi (plastiche e/o vetri), permanentemente infissi;
- **SERRA SOLARE:** si intendono con serre solari gli spazi chiusi con superfici trasparenti finalizzati alla captazione ed all'accumulo termico dell'energia solare passiva, correttamente esposti alla radiazione solare (vedi scheda tecnica allegata).



## **Art. 2.3.2 Definizione dei Parametri urbanistici ed edilizi**

*Per la definizione dei seguenti parametri edilizi e urbanistici, si fa riferimento alle leggi vigenti: in particolare all'art. 32 del PURG e s.m.i., all'art. 3 della LR 19/2009 e s.m.i., integrati dall'Art. Glossario del presente Regolamento edilizio. Per i relativi criteri di calcolo ci si riferisce al Regolamento di attuazione (D. P. Reg.20 gennaio 2012 n. 18) della LR 19/2009 e s.m.i.*

### **Superficie territoriale (St)**

*Superficie perimetrata nella planimetria del PRGC e attuabile mediante piano attuativo, comprendente sia la superficie edificabile che le superfici destinate a verde e parcheggi pubblici (opere di urbanizzazione primaria) e ad altri servizi di interesse ed uso pubblico (opere di urbanizzazione secondaria), nonché eventuali aree di rispetto o di vincolo. Ai fini del computo della St vanno escluse le aree destinate alla rete principale della viabilità e le aree in essa comprese di proprietà o di uso pubblico, le aree già conteggiate come pertinenza di interventi edificatori e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni. Si misura in ha.*

### **Superficie fondiaria (Sf)**

*Superficie di pertinenza degli edifici: è la superficie risultante dalla differenza dalla superficie territoriale (St) meno le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono da comprendere ai fini del computo, i parcheggi stanziali e il verde di pertinenza delle abitazioni. Si misura in mq.*

### **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

*1. Nel caso di interventi edilizi soggetti ad attuazione diretta rappresenta il rapporto fra il volume degli edifici esistenti o così come consentiti dalla norme di attuazione, in una determinata zona e la superficie edificabile, espresso in mc/mq.*

*2. Nel caso di interventi edilizi soggetti a piano attuativo rappresenta il rapporto fra il volume degli edifici esistenti o così come consentiti dalla norme di attuazione in una determinata zona e la superficie territoriale complessiva, espresso in mc/mq.*

### **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

*Esprime il volume in metri cubi massimo per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) espresso in mc/mq.*

### **Superficie coperta (Sc)**

*1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali.*

*2. Ai fini della determinazione del rapporto di copertura e della percentuale di area coperta, viene stabilito che devono essere computate le aree delimitate dai muri di perimetro dei fabbricati fino ad uno spessore di muratura di 35 cm se esistenti e 30 cm se costruiti ex novo. Le parti eccedenti lo spessore di 35 cm, utilizzate per la realizzazione di isolamenti termici dell'involucro degli edifici non contribuiscono alla quantificazione della superficie coperta.*

*3. Concorrono viceversa alla quantificazione della superficie coperta anche le proiezioni orizzontali dei porticati, dei poggiali e degli sbalzi in genere che siano chiusi su tre lati o che siano di sporgenza maggiore a ml. 1,50.*

*La modalità di calcolo è fissata dall'art. 2 comma 1 lett. a) del Regolamento di attuazione della LR 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni.*

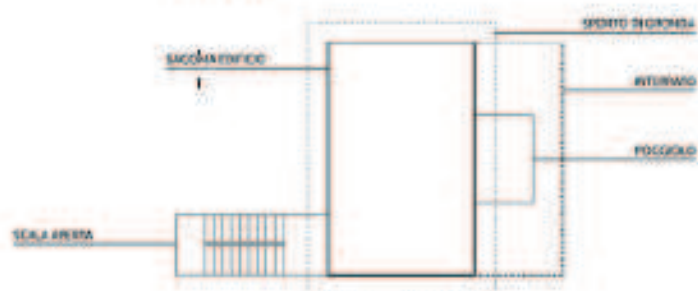
### **Rapporto di copertura (Rc)**

*Esprime il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate o di progetto e la superficie fondiaria (Sf).*

### **Superficie utile (Su)**

*Superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie. La modalità di calcolo è fissata dall'art. 2 comma 1 lett. e) del Regolamento d'attuazione della LR 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni.*

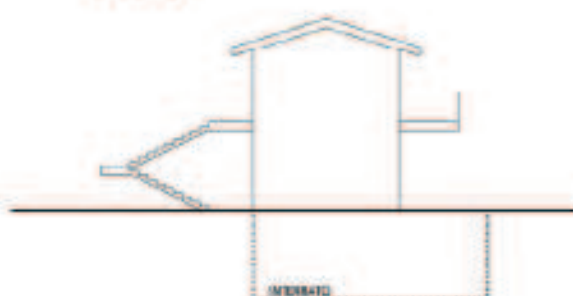
## PIANTA



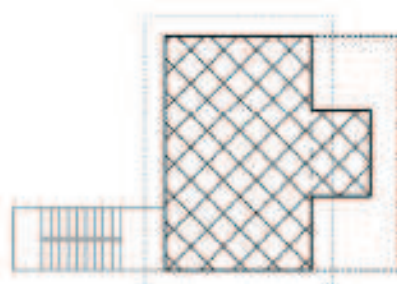
minore di 1,00 m<sup>2</sup>      maggiore di 1,00 m<sup>2</sup>

\* Riferimento articolo 10 bis comma 1 lettera f del presente Regolamento

## ALZATO



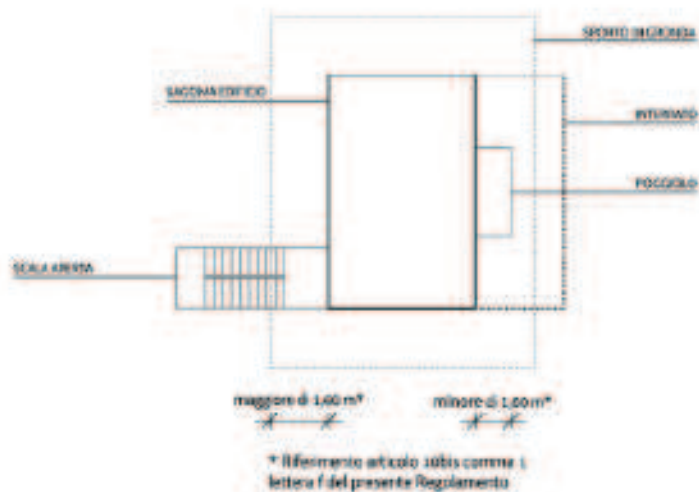
## SUP. COPERTA



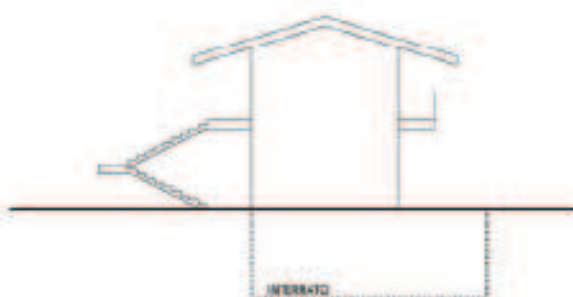
 SUPERFICIE COPERTA

Esempio di misura della superficie coperta (Sc) con poggiolo la cui proiezione ortogonale supera la larghezza del limite di regolamento [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2)]

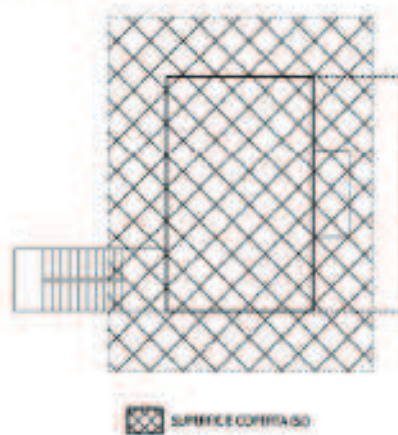
## PIANTA



## ALZATO



## SUP. COPERTA



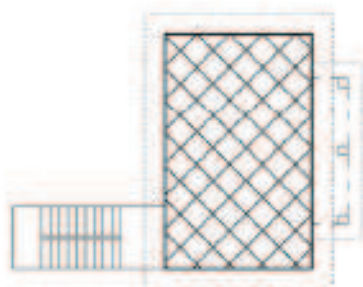
Esempio di misura della superficie coperta (Sc) con sponto di gronda la cui proiezione ortogonale supera la larghezza del limite di regolamento [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2].



**ALZATO**



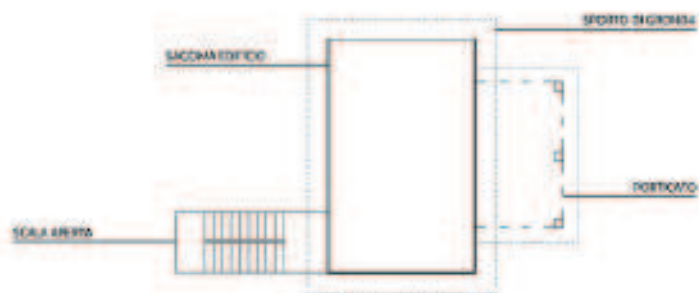
**SUP. COPERTA**



 SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Esempio di misura della superficie coperta (Sc) con porticato la cui proiezione ortogonale non supera la larghezza del limite di regolamento [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2)]

## PIANTA



minore di 1,00 m<sup>2</sup>

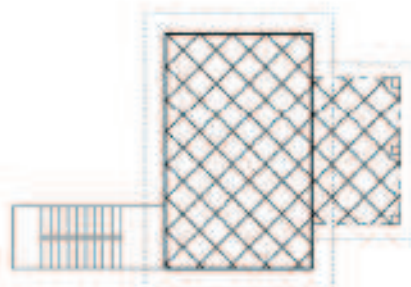
maggiore di 1,00 m<sup>2</sup>

\* Riferimento articolo 10 bis comma 1 lettera f del presente Regolamento

## ALZATO



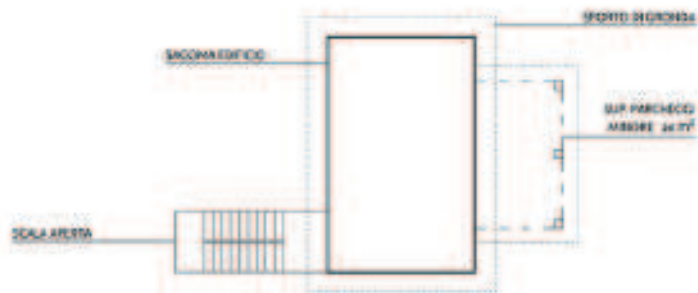
## SUP. COPERTA



 SUPERFICIE COPERTA

Esempio di misura della superficie coperta (Sc) con porticato la cui proiezione ortogonale supera la larghezza del limite di regolamento [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 2]

## PIANTA



minore di 1.500 m<sup>2</sup>



maggiore di 1.500 m<sup>2</sup>

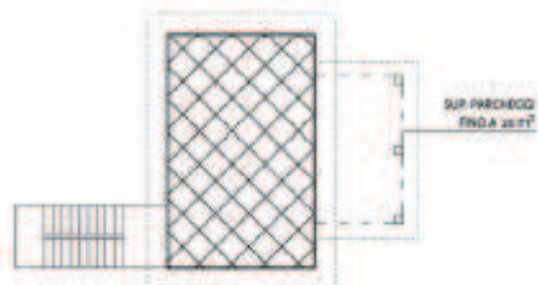


\* Riferimento articolo 10bis comma 1 lettera f del presente Regolamento

## ALZATO



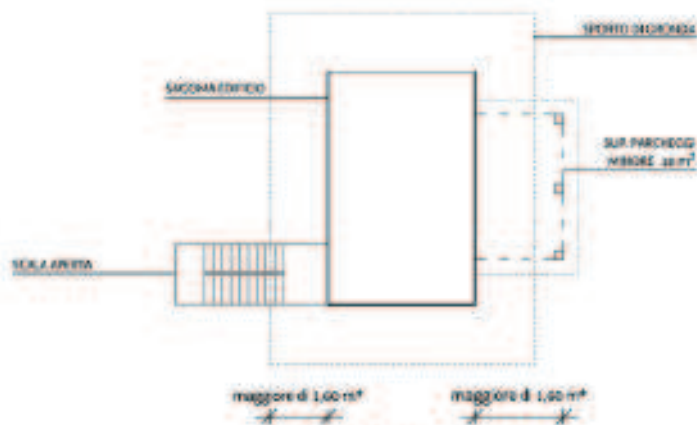
## SUP. COPERTA



 SUPERFICIE COPERTA

Esempio di misura della superficie coperta ( $S_c$ ) con tettoia a copertura della superficie per parcheggio ( $S_p$ ) nei limiti dell'art. 16, comma 1, lett. j) della L.R. 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4].

## PIANTA

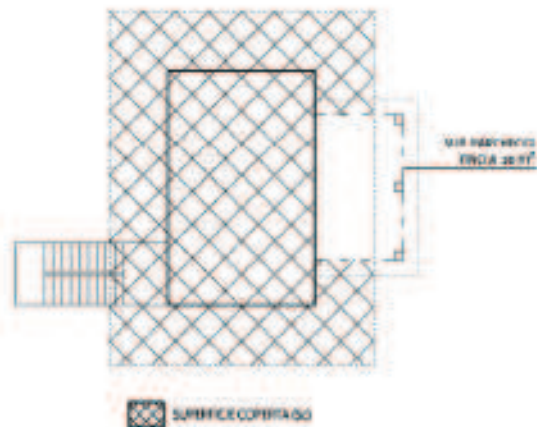


\* Riferimento all'articolo 10bis comma 1 lettera f del presente Regolamento

## ALZATO



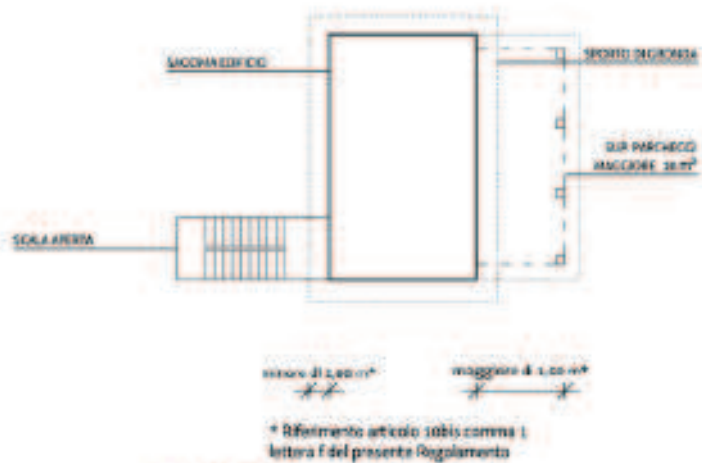
## SUP. COPERTA



Esempio di misura della superficie coperta (Sc) con tettoia a copertura della superficie per parcheggio (Sp) nei limiti dell'art. 16, comma 1, lett. j) della L.R. 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4)]



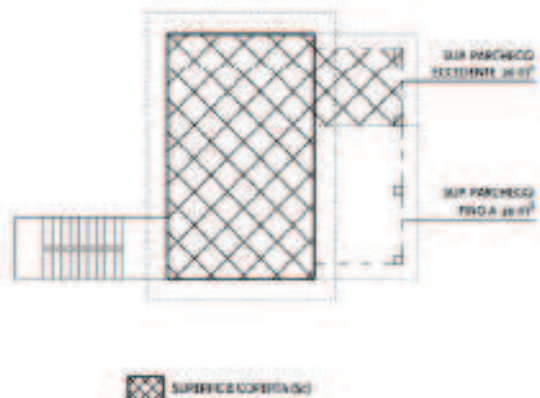
## PIANTA



## ALZATO



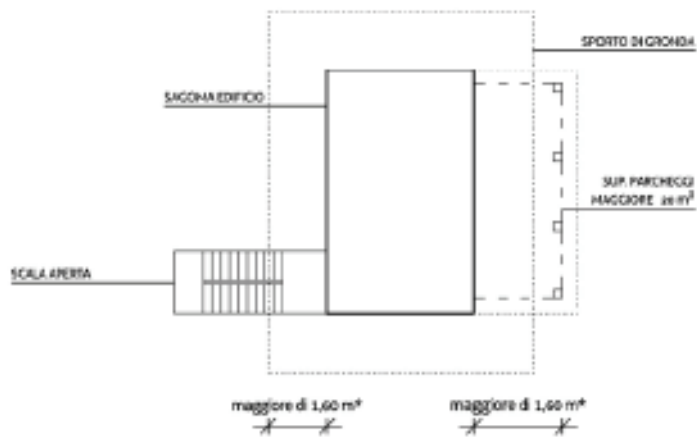
## SUP. COPERTA



Esempio di misura della superficie coperta (Sc) con tettoia a copertura della superficie per parcheggio (Sp) superiore ai limiti dell'art. 16, comma 1, lett. j) della L.R. 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4)]

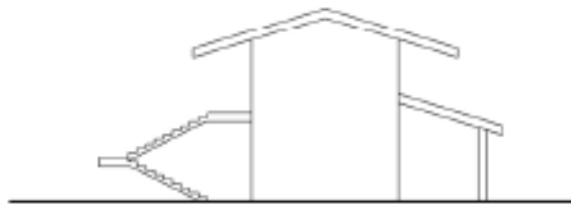


## PIANTA

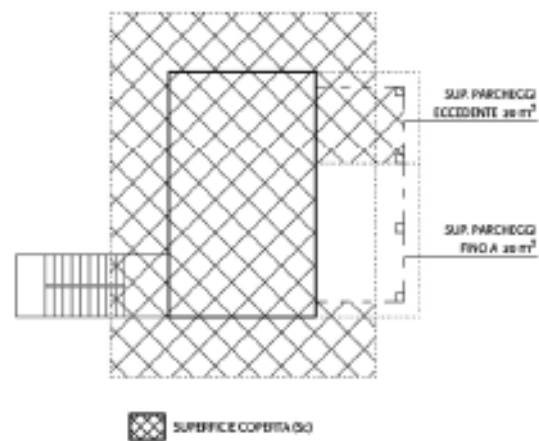


\* Riferimento articolo 10bis comma 1 lettera f del presente Regolamento

## ALZATO



## SUP. COPERTA



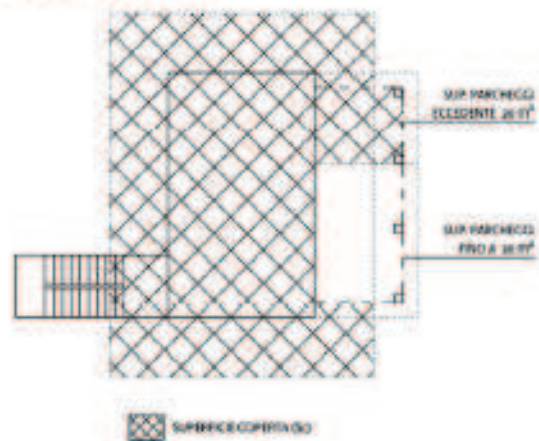
## PIANTA



## ALZATO



## SUP. COPERTA



Esempio di misura della superficie coperta ( $S_c$ ) con tettoia a copertura della superficie per parcheggio ( $S_p$ ) superiore ai limiti dell'art. 16, comma 1, lett. i) della L.R. 19/2009 [articolo 2 comma 1 lettera a) punti 1 e 4]

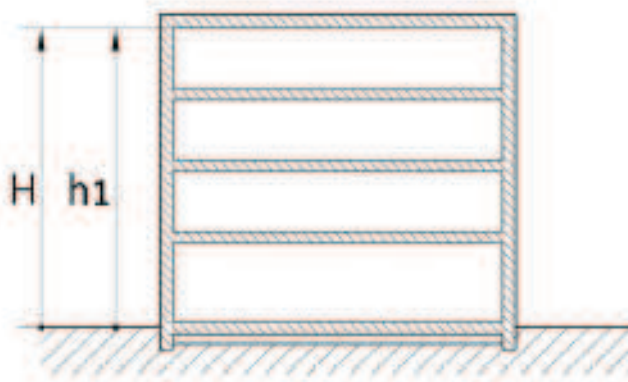
Superficie accessoria (Sa)

la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione;

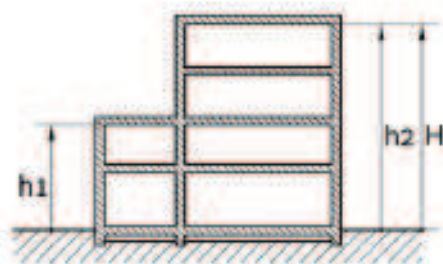
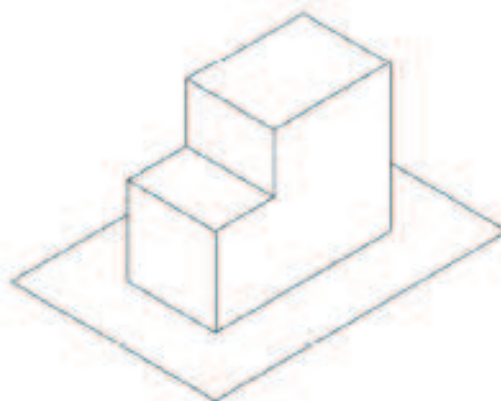
Altezza degli edifici (H)

Distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata, tenendo conto del fatto che il sottotetto abbia o meno le caratteristiche per considerarsi utile per vani abitabili o accessori ai sensi della L.R. 44/1985 e sue modifiche ed integrazioni.

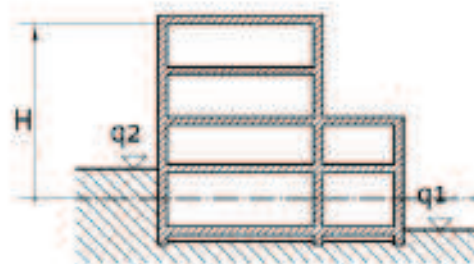
2. In caso di assenza di marciapiede pubblico su un lato del perimetro dell'edificio, l'altezza si computa dalla quota media del terreno di imposta esistente dell'edificio secondo il rilievo dello stato di fatto.



$$H = h_1$$

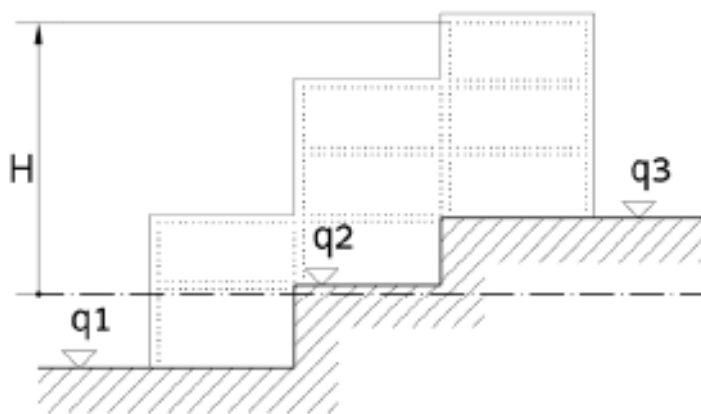
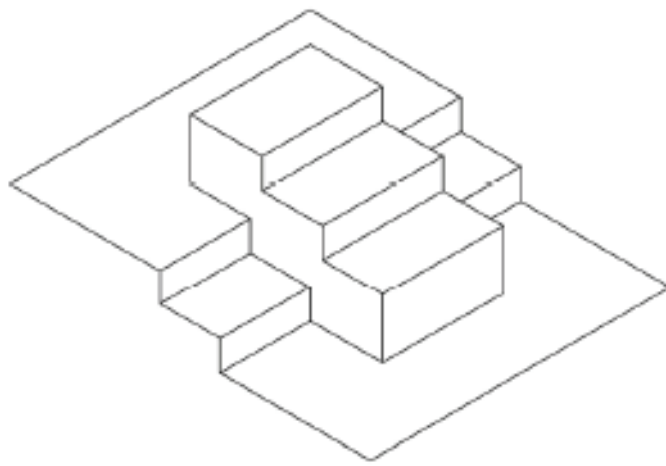


$$H = h_2$$



$$q_m = (q_2 + q_1) / 2$$

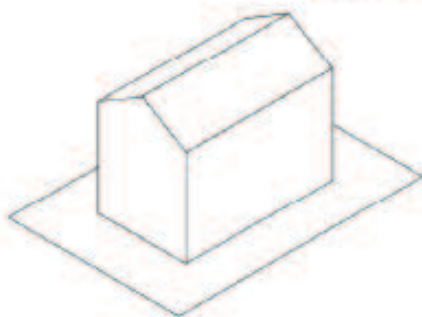
— quota media terreno sistemato (qm)



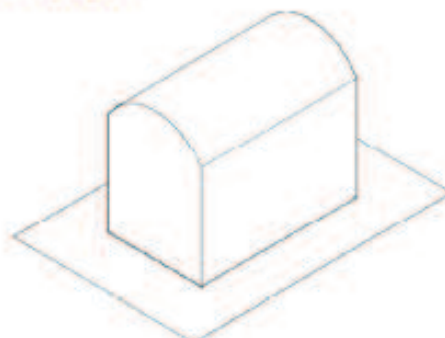
$$q_m = (q_3 + q_1) / 2$$

— — — quota media terreno sistemato ( $q_m$ )

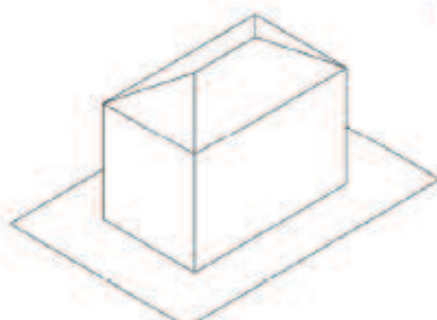
Coperture a falde lineari o curve



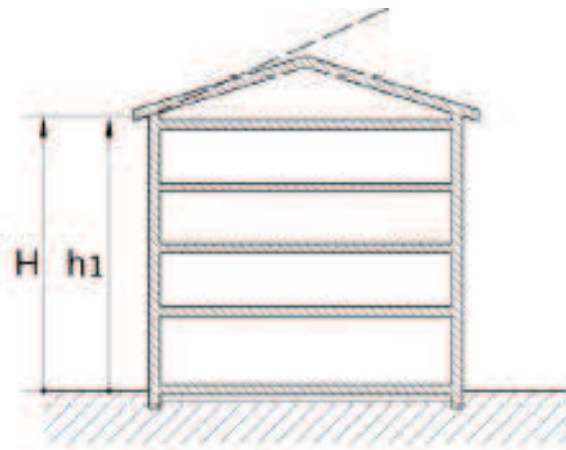
Copertura a 2 falde



Copertura curva



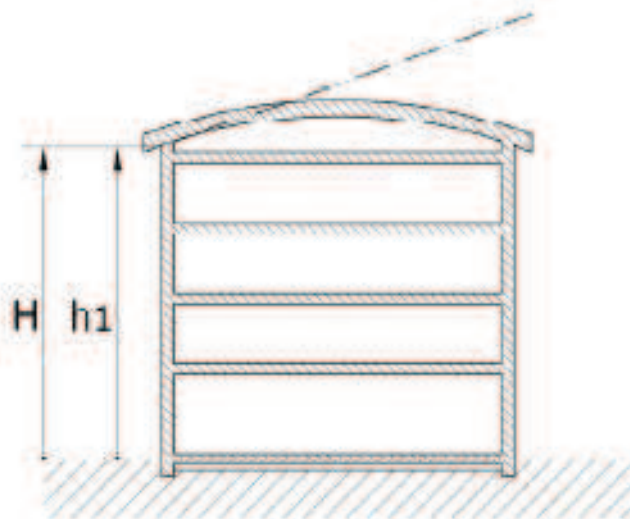
Copertura a padiglione



$$H = h_1$$

----- pendenza 45%

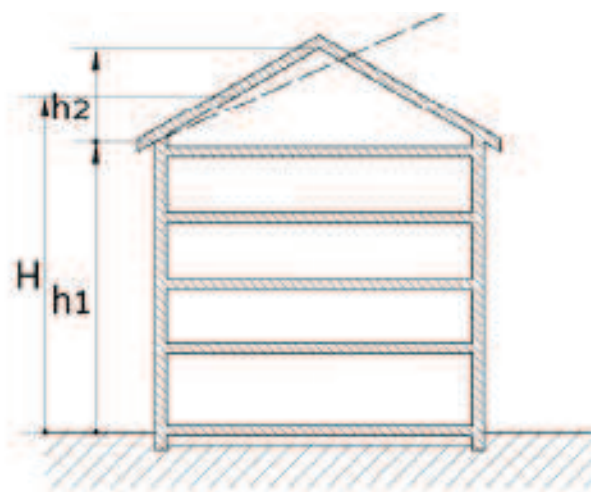
Esempio misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura a falde lineari  
[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]



$$H = h_1$$

----- tangente all'imposta  
con pendenza inferiore  
o uguale al 45%

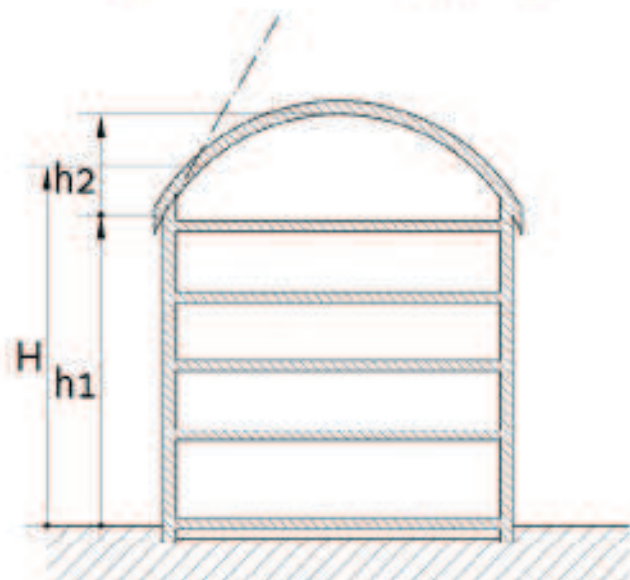
Esempio misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura curva  
[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]



$$H = h1 + (50\% h2)$$

----- pendenza 45%

Esempio misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura a falde lineari  
[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]

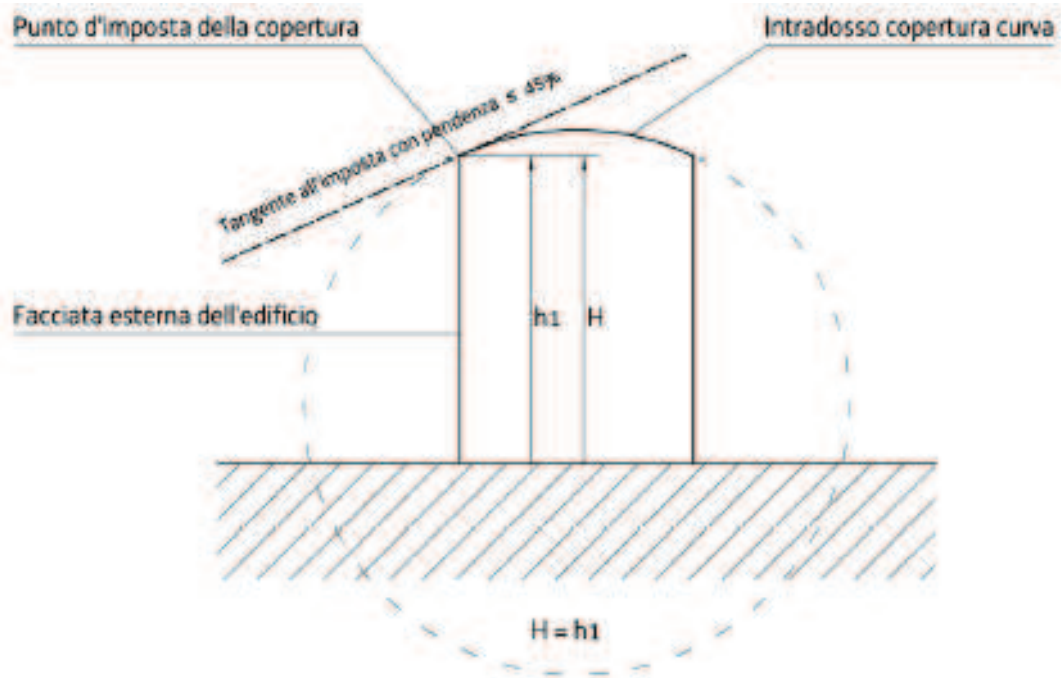


$$H = h1 + (50\% h2)$$

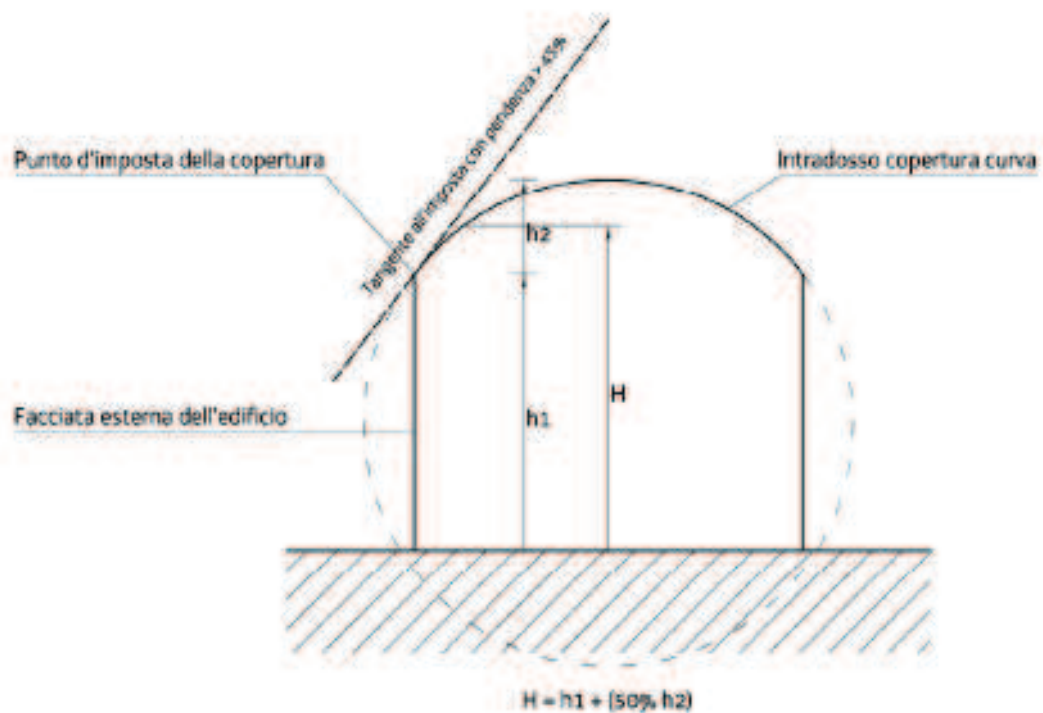
----- tangente all'imposta con  
pendenza superiore al 45%

Esempio di misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura curva  
[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]

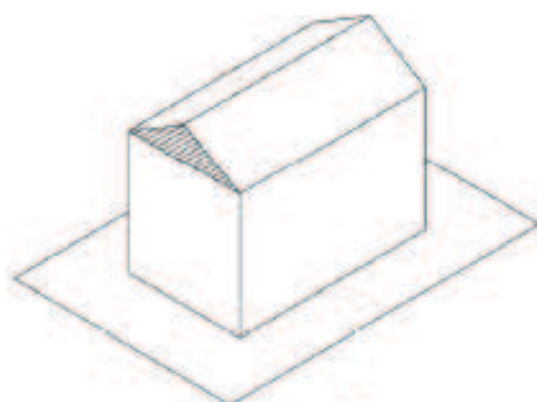




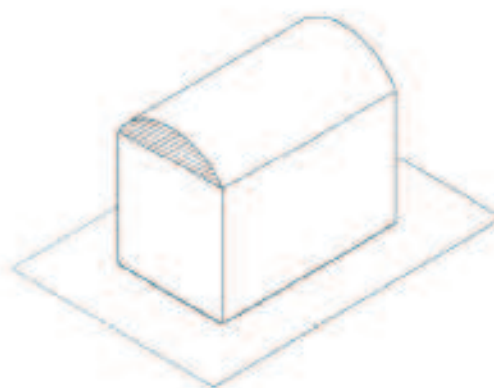
Esempio di misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura curva  
 [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]



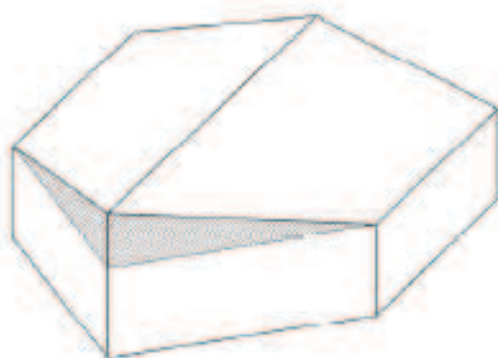
Esempio di misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura curva  
 [articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]



Copertura a 2 falde



Copertura curva

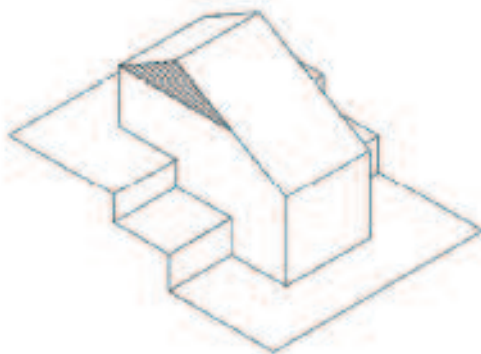
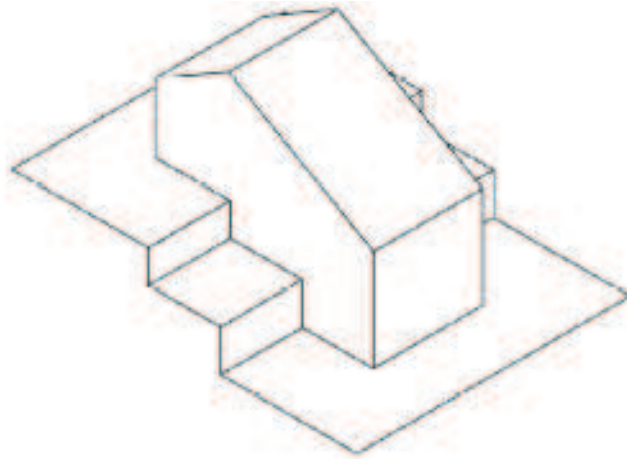



Edificio con sagoma planimetrica irregolare e copertura a due falde

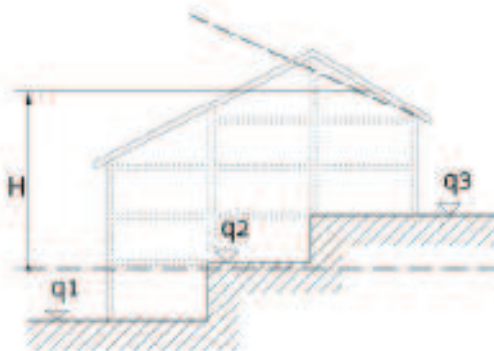


Superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata





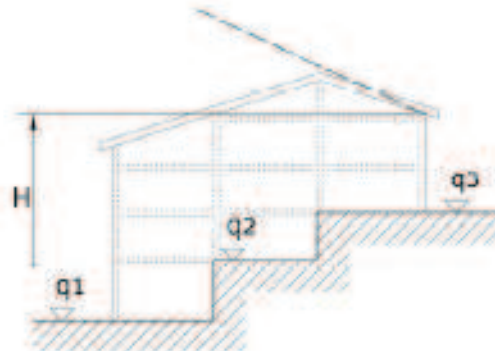

 Superficie di facciata racchiusa tra l'intradosso del solaio di copertura, a falde lineari o curve, e la linea retta orizzontale che lo interseca avente origine nel punto di incontro di questo con il bordo della facciata



$$qm = (q3 + q1)/2$$

- - - quota media terreno sistemato (qm)  
 - - - pendenza 45%

[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1)]

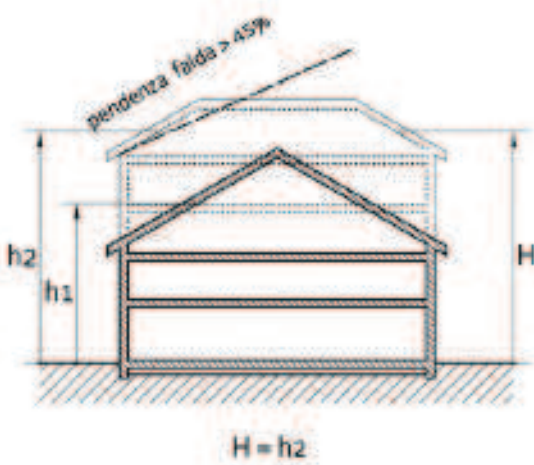
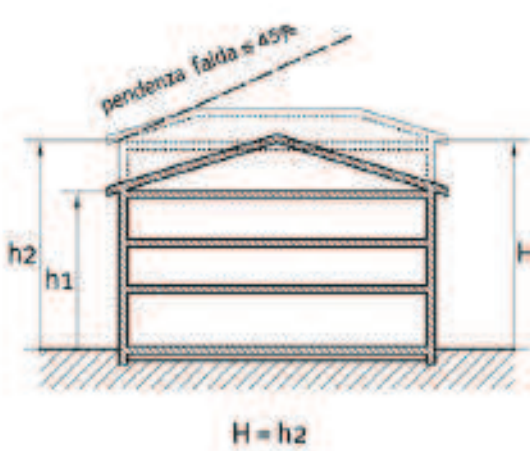
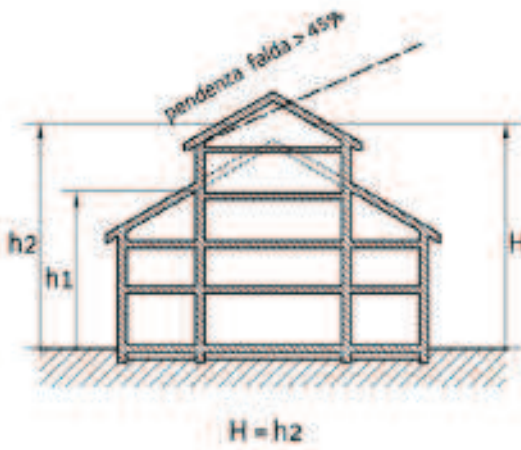
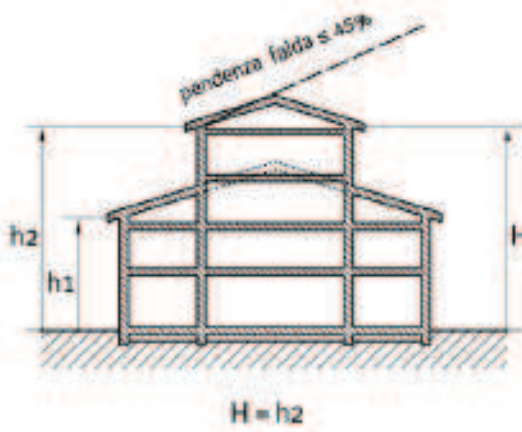
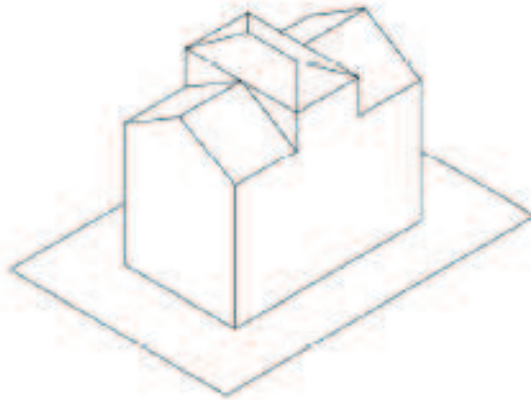


$$qm = (q3 + q1)/2$$

- - - quota media terreno sistemato (qm)  
 - - - pendenza 45%

[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2)]

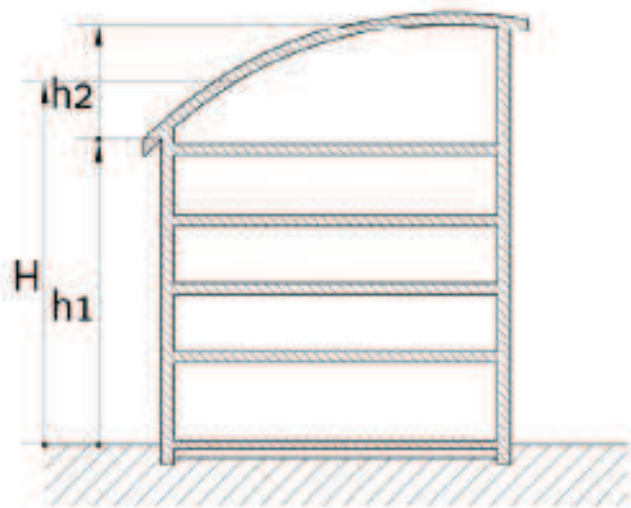
Esempio di misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura a falde lineari



[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 1]]

[articolo 2 comma 1 lettera b) punto 2]]

Esempio di misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura a falde lineari



$$H = h_1 + (50\% h_2)$$

Esempio di misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura a falda unica lineare  
 [articolo 2 comma 1 lettera b) punto a)]



$$H = h_1 + (50\% h_2)$$

Esempio di misura dell'altezza dell'edificio (H) con copertura a falda lineare unica  
 [articolo 2 comma 1 lettera b) punto a)]

*Altezza Utile dell'unità immobiliare (Hu)*

*Distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale.*

*Volume utile (Vu)*

*Volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu).*

*Il volume e l'altezza di sottotetto non concorre a formare la cubatura dell'edificio qualora lo spazio libero non rispetti le altezze minime prescritte per i vani accessori dalla L.R. 44/1985 e successive modifiche e integrazioni.*

*Volume urbanistico (V)*

*E' la cubatura complessiva fuori terra. Il volume urbanistico del fabbricato si ottiene moltiplicando la superficie coperta (Sc) per l'altezza dell'edificio (H).*

*Sono comprese le parti fuori terra di piani seminterrati.*

*Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea media di tali muri.*

*Gli annessi realizzati con qualsiasi tipologia e materiali, sono compresi nel volume urbanistico.*

*Volume del piano seminterrato: il volume del piano seminterrato è determinato dal prodotto tra la superficie coperta di ogni singolo piano e l'altezza ottenuta dal rapporto tra la superficie complessiva delle facciate fuori terra del piano seminterrato, ed il perimetro del piano stesso. La stessa metodologia di calcolo si applica alle intercapedini sottostanti il solaio del piano terra, riferendo il calcolo alla superficie lorda dell'intercapedine.*

*Volume del sottotetto: il volume del sottotetto è determinato dal prodotto tra la superficie coperta di ogni singolo piano e l'altezza media interna dello stesso, ottenuta dalla media tra l'altezza massima, calcolata tra la quota del solaio di calpestio e il punto d'incontro dei piani inclinati passanti per l'intradosso del solaio di copertura, senza tener conto di eventuali travi di colmo, e l'altezza minima, calcolata tra la quota del solaio di calpestio e la quota d'imposta del solaio di copertura, riferita alla parte esterna della muratura perimetrale.*

*Non concorrono al calcolo del volume urbanistico:*

*a) i piani interrati delle costruzioni purché realizzati entro la proiezione della superficie coperta del piano terra sovrastante, ancorché dotati di unico varco d'accesso esterno carrabile e/o pedonale, purché le stesse siano realizzate in trincea e con larghezza non inferiore a quella minima prevista dalla vigente normativa per le rampe di accesso alle autorimesse. Diversamente tali piani saranno considerati seminterrati;*

*b) le parti eccedenti la proiezione di cui al precedente punto, purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto ad una quota non superiore a quella del terreno sistemato circostante;*

*c) le costruzioni isolate e completamente interrate non ricomprese ai precedenti punti*

*a) e b), realizzate entro il profilo del terreno esistente, purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto ad una quota inferiore a m 0,50 dal terreno esistente;*

*le stesse possono presentare un unico varco d'accesso pedonale o carrabile con ampiezza non superiore a quella minima prevista dalla vigente normativa; qualora non rispettino i requisiti precedentemente sopra espressi, tali costruzioni, verranno computate ai fini volumetrici per intero;*

*d) i manufatti costituenti volumi tecnici, tralicci per le linee elettriche o telecomunicazioni, serbatoi idrici, canne fumarie, torrette da camino e simili, emergenti dalla copertura purché pertinenti all'edificio;*

*e) i sottotetti, qualora l'altezza massima interna non sia superiore a ml1,80;*

*f) gli abbaini, qualora la loro larghezza esterna in prospetto, comprensiva della muratura, sia inferiore o uguale a m 1,60 e la loro superficie lorda in proiezione orizzontale sia contenuta nel 15% della superficie lorda complessiva del sottotetto, in caso di superficie maggiore il volume derivante dall'abbaino sarà conteggiato per intero*

*g) le strutture poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, terrazze e poggiali, balconi, logge, gallerie e terrazze a vasca.*

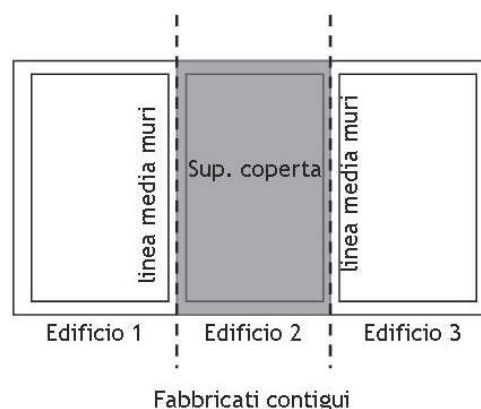
*h) le verande, serre solari e le bussole di entrata:*

*h.1) le verande la cui superficie lorda non sia superiore a metri quadrati 12, in caso di superficie maggiore il volume derivante dalla veranda sarà conteggiato per intero;*

*h.2) le bussole di entrata la cui superficie lorda non sia superiore a metri quadrati 6, in caso di superficie maggiore il volume derivante dalla bussola sarà conteggiato per intero;*

- h.3) serre solari nella misura massima non superiore al 20% della superficie utile dell'unità abitativa a cui appartengono;
- i) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 della LR 19/09;
- j) le tettoie;
- l) le serre per piante ornamentali e fiori, quando non sono al servizio di attività floristiche o simili;
- m) le scale e gli ascensori di uso condominiale;
- n) i porticati, anche con costruzioni sovrapposte, purché aperti almeno su due lati, pure se pilastrati ed a condizione che non superino il 30% della superficie coperta dell'edificio principale.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Var. 11 al PRGC- il volume complessivo ad essi riferito si considera inalterato qualora gli interventi, ancorché eseguiti in fasi successive, non modificano in alcun modo la sagoma della costruzione esistente alla medesima data. Dalla sagoma della costruzione, in questo caso, vengono escluse le pertinenze.



#### Volume tecnico (Vt)

Volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge.

#### Distanza tra due edifici (De)

E' la lunghezza – misurata in proiezione orizzontale ed espressa in metri dal segmento che collega i punti più vicini delle superfici coperte dei due edifici. Nel caso degli elementi sporgenti dai muri perimetrali dell'edificio, la distanza si misura dal filo esterno di detti elementi.

A scopo esemplificativo si faccia riferimento alle figure seguenti.

#### Superficie per parcheggi (Sp)

Ai sensi dell'art. 3 della LR 19/2009 comma 1, lett. h), si definisce superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;

La modalità di calcolo è fissata dall'art. 2 comma 1, lett. d) del Regolamento di attuazione della LR 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

## **PARTE 3 - REQUISITI DELLE OPERE**

### **Art. 3 Obblighi generali**

Tutti i fabbricati devono rispettare i canoni del decoro urbano nella loro struttura architettonica rapportata al contesto in cui sono situati, secondo quanto specificato nei successivi articoli di questo Titolo.

E' fatto obbligo ai proprietari di assicurare il rispetto del decoro, dell'igiene e della sicurezza delle costruzioni, svolgendo gli interventi periodici di regolare manutenzione, sia sotto il profilo della sicurezza che dell'efficienza. I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione. Gli interventi devono assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente urbano complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici, ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate influiscono sul decoro complessivo e, quindi, sono da considerarsi come valori di interesse pubblico.

Gli spazi esterni, del lotto sottoposto ad intervento, devono essere considerati come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici. Particolare attenzione dovrà essere posta nelle costruzioni in prossimità ad edifici di pregio sottoposti a "vincolo" ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Le eventuali deroghe ammesse dal presente regolamento non possono comunque portare ad esiti opposti a quanto previsto dallo stesso.

#### **MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di sicurezza, abitabilità e decoro.

#### **AZIONI A TUTELA DEL DECORO DEGLI IMMOBILI**

Tramite ordinanza il Sindaco può imporre ai proprietari degli immobili l'esecuzione e/o la rimozione di opere o di manufatti, al fine di preservare il decoro degli edifici e degli spazi scoperti. In tali casi, previo parere non vincolante della Commissione edilizia, indica le modalità della loro esecuzione, fissa il termine di inizio e di ultimazione degli interventi, riservandosi in caso di inerzia dei privati la facoltà di attivare azioni sostitutive il cui onere è posto a carico degli inadempienti.



## TITOLO 1 SPAZI APERTI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

### Art. 3.1.1 Criteri generali per gli spazi aperti pubblici o di uso pubblico: FACILITÀ D'USO, CONTINUITÀ e SICUREZZA

- Gli spazi aperti pubblici o ad uso pubblico, anche interni ai PAC previsti dal PRGC, devono essere liberi da ostacoli che impediscano la circolazione di utenti con mobilità ridotta: per alberi, pali di illuminazione, cabine tecnologiche, chioschi, spazi rifiuti e arredi urbani in genere si deve evitare lo sparpagliamento, l'ostacolo alla circolazione e l'ingombro visivo dello spazio.

- Tali spazi devono inoltre essere integrati con le aree pubbliche o di uso pubblico pedonali adiacenti allo scopo di formare UNA RETE IL PIÙ POSSIBILE CONTINUA DI ZONE PEDONALI e ciclabili.

- Sono sempre ammessi interventi che incentivano la mobilità ciclabile o che migliorano la sicurezza della circolazione pedonale, stradale, ciclabile e degli utenti deboli ("traffic calming"). Per gli spazi pubblici esistenti (comprese strade con slarghi e piazzette) sono sempre ammessi interventi di riqualificazione della pavimentazione o impianto di alberature, adeguati al carattere dei luoghi.

### Art. 3.1.2 Occupazione del suolo pubblico

É la facoltà concessa al privato, previa autorizzazione del soggetto preposto, di disporre di una porzione di un fondo di proprietà comunale individuata nell'atto autorizzativo, nel rispetto della normativa vigente nonché degli strumenti urbanistici e regolamentari del Comune stesso. Sono compresi in questa facoltà anche gli interventi realizzati su edifici esistenti che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico determinano occupazione permanente del suolo pubblico, come specificato nei successivi articoli.

Oltre all'osservanza delle disposizioni previste dalla legge e dai regolamenti vigenti, la concessione del suolo pubblico per attività estemporanee varie, come fiere, mercati, parchi di divertimento, esposizioni, raduni, ecc. è data dal soggetto preposto subordinatamente all'adempimento di norme igieniche quali:

- la disponibilità di acqua potabile e di servizi igienici e loro scarichi regolamentari;
- a disponibilità di contenitori idonei per la raccolta di rifiuti (residui alimentari, carta, involucri, ecc.);
- le indicazioni ed i mezzi per lo sgombrato di infortunati, feriti o comunque colpiti da malore.

### Art. 3.1.3 Parcheggi di relazione (ad uso pubblico)

Con possibilità di deroga motivata per le zone B1 o per cause tecniche vale quanto segue:

- Le nuove aree a parcheggio su strada (costituite solo da stalli) dovranno prevedere 1 alberatura ogni quattro stalli.
- Le nuove aree a parcheggio di relazione con viabilità interna di distribuzione agli stalli dovranno essere alberate e progettate come segue:

- almeno il 5% della superficie del parcheggio deve essere costituita di superfici verdi permeabili;
- le alberature devono essere pari ad almeno un albero ogni 4 stalli (alberi d'alto fusto);
- lo spazio destinato all'impianto delle alberature deve avere una larghezza minima di 1,50 m al netto di cordoli;
- ove la dimensione lo consente il perimetro dell'area deve essere delimitato da una fascia verde di siepe o arbusti o da muretti con paramento in pietra.

Sono ammesse schermature dei parcheggi di relazione con pannelli fotovoltaici (pensiline), ad esclusione delle zone B1 e purché non occludano visuali di pregio, con parere della Commissione edilizia.

Sono fatte salve le norme del Codice della strada e le norme dei Piani particolareggiati vigenti.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi in prossimità degli stalli devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo le cui radici non rompano i marciapiedi;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione che possa sporcare le auto.

**STALLI DI SOSTA:** Nelle zone B1 gli stalli di sosta vanno pavimentati preferibilmente con materiali tradizionali, e va ridotta al minimo la segnaletica orizzontale con soluzioni (differenze di pavimentazione, paletti, ecc.) che riducano l'impatto visivo della segnaletica.

Gli spazi a parcheggio di relazione devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee diverse (mercati, feste, spazi per il gioco informale).

#### **Art. 3.1.4 Illuminazione degli spazi pubblici e ad uso pubblico**

Gli spazi esterni devono essere dotati di illuminazione di elevata efficienza energetica, adeguata all'uso e alla frequentazione, la quale non deve essere fonte di inquinamento luminoso.

Per aumentare il comfort, la qualità e la leggibilità degli spazi pubblici i corpi illuminanti per zone carrabili e ciclopedonali potranno essere a diversa altezza e con lampade a diversa temperatura di colore.

#### **Art. 3.1.5 Spazi pedonali aperti al pubblico e marciapiedi**

1. Nelle strade di nuova costruzione sono obbligatori i marciapiedi.

2. I nuovi MARCIAPIEDI devono avere dimensioni minime di 1,50m, con possibilità di riduzione motivata fino a 0,90m ove necessario o in presenza di piste ciclabili. In alternativa sono ammessi percorsi ciclopedonali e ad uso promiscuo pedonale e ciclabile. La realizzazione dell'arredo e dell'illuminazione non deve impedire la circolazione delle persone disabili (spazio minimo di passaggio: 0,80m).

3. La PAVIMENTAZIONE di marciapiedi e altri spazi pedonali aperti al pubblico deve essere eseguita con materiale resistente, antiscivolo ed in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, fatto salvo il mantenimento delle pavimentazioni di pregio.

Negli interventi nelle pertinenze degli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC devono essere conservate e restaurate le pavimentazioni originarie, fatti salvi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e la messa in sicurezza dei percorsi pedonali o ciclabili, che devono comunque adeguarsi al contesto storico. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile recuperare i materiali originari, sono realizzabili con materiali adeguati al contesto specifico e agli edifici prospicienti.

A titolo indicativo i MATERIALI ANTICHI usati nelle pavimentazioni pedonali sono: pietra naturale, acciottolato. Sono utilizzabili anche la terra stabilizzata e la ghiaia o simili, in particolare in ambiti naturali e il calcestruzzo.

#### **Art. 3.1.6 Strade**

Nelle strade di nuova realizzazione sono obbligatori i marciapiedi e va sempre verificata la necessità/opportunità di costruire piste o corsie ciclabili per completare la rete intercomunale o per connettere attrezzature pubbliche.

Sono ammessi il marciapiede e la carreggiata complanari in interventi di riqualificazione degli spazi aperti pubblici e l'utilizzo di tecniche di moderazione del traffico (traffic calming).

#### **Art. 3.1.7 Strade residenziali**

Le nuove strade nelle zone residenziali e nelle zone C di espansione devono essere alberate.

E' ammessa e consigliata la progettazione delle strade residenziali come spazi promiscui e flessibili dove la funzione pedonale sia prevalente, la velocità moderata (30km/h) con gli spazi pedonali e carrabili siano complanari e utilizzati anche come aree gioco.

Le alberature e la realizzazione dell'arredo e dell'illuminazione non devono impedire la circolazione delle persone disabili (spazio minimo di passaggio: 0,80m).

#### **Art. 3.1.8 Impianti pubblicitari**

Per tutti gli impianti pubblicitari esterni e interni al centro abitato è necessaria l'autorizzazione ai sensi dell'art. 23 del Codice della strada e art. 47 e seguenti del regolamento di esecuzione del Codice della strada dopo aver acquisite, ove necessarie, le autorizzazioni ai sensi del d.lgs. 42/2004. Per le caratteristiche degli impianti si rimanda alle eventuali norme del PRG.

La richiesta di autorizzazione ai sensi del Codice della Strada dovrà essere richiesta al Comune utilizzando i modelli pubblicati sul sito internet del Comune.



## TITOLO 2 SPAZI APERTI PRIVATI

### Art. 3.2.1 Muri di cinta, recinzioni

Le recinzioni non dovranno ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

I muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere oggetto di interventi in modo da non compromettere l'incolumità pubblica ed arrecare danno alle strade e alle relative pertinenze.

Nella costruzione di nuovi muri di cinta, salva diversa prescrizione dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'allineamento delle recinzioni esistenti, dovrà mantenersi una distanza delle recinzioni dal ciglio stradale di norma pari a 1,50 m.

Per le nuove recinzioni su fronte strada va redatta una SCIA.

A chiarimento delle indicazioni contenute agli articoli 16 e 17 della L.R. 19/09 e s.m.i. in merito alla necessità dell'ottenimento di un titolo abilitativo per la realizzazione delle recinzioni, per "fascia di rispetto stradale" deve intendersi anche la fascia lungo la viabilità aperta al pubblico transito corrispondente alla distanza minima dell'edificazione dal confine stradale prescritta per le singole zone omogenee, anche in assenza dell'indicazione grafica della fascia di rispetto sulla cartografia di Piano.

### Art. 3.2.2 accessi carrai

1. La costruzione di accessi e passi carrabili è autorizzata dall'Ente proprietario della strada e dal Comune all'interno dei centri abitati (previo Nulla Osta dell'Ente Proprietario della strada) e su tutte le strade comunali e vicinali nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente. La richiesta dovrà essere trasmessa in duplice copia.

2. Il passo carrabile (come definito dall'articolo 3, comma 1, punto 37 del Codice della strada) deve essere realizzato ai sensi del Codice della strada e del Decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507 (art. 44) e s.m.i.

3. Gli accessi dovranno essere realizzati in modo tale da non consentire che le acque meteoriche provenienti dalla proprietà privata si riversino sulla strada.

4. Nella costruzione degli accessi/passi carrai si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

La pendenza della rampa di accesso dell'accesso/passo carraio non deve essere superiore al 20%.

La larghezza del passo carraio non può essere inferiore a 3,50 m superiore a 6,50 m (salvo che la larghezza superiore non sia determinata da specifiche esigenze tecniche nel rispetto della sicurezza della circolazione).

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno 4,00 m a partire dal confine di proprietà.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole e insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti. E' concessa, a spesa dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

-larghezza non superiore a m. 6,50;

-distanza non inferiore a m.12 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima, con deroga in centro abitato; il Comune ha la facoltà di autorizzare distanze inferiori nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'articolo 22, comma 2, del codice.

### Art. 3.2.3 Pavimentazioni di aree scoperte di pertinenza private

Le pavimentazioni delle aree scoperte di pertinenza devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della loro migliore fruizione.

Le pavimentazioni (cortili, aree di pertinenza, piazzali, eccetera) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche. Devono esser predisposti sistemi di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità, nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le acque meteoriche non devono fluire sugli spazi pubblici.

Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e la messa in sicurezza dei percorsi pedonali o ciclabili, devono adeguarsi al contesto. Per le caratteristiche si rimanda al PRGC e alle norme dei piani attuativi.

#### **Art. 3.2.4 Sistemazioni esterne**

##### **GIARDINI PRIVATI E SPAZI VERDI CONDOMINIALI**

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di maggiori dimensioni e di pregio ambientale.

Sono comunque ammissibili rimozioni, sostituzioni o spostamenti delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici o di stabilità e salubrità delle abitazioni. La scelta delle essenze da piantumare deve avvenire prevalentemente nella gamma di quelle appartenenti ad associazioni vegetali locali.

La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 5,10 rispetto al medesimo.

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

##### **PARCHI STORICI**

Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie caratteristiche.

##### **IMPIANTI**

Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, telefoni, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali. E' vietato utilizzare le aree a bosco, le aree a parco e le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché, inquinare con scarichi o discariche improprie. Nelle aree di pertinenza delle alberature è inoltre vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a 20 cm.

L'area di pertinenza delle alberature è quella delimitata dalla chioma (proiezione della chioma sul suolo).

##### **ILLUMINAZIONE**

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso (luce dispersa verso il cielo). In presenza di vegetazione, la realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare l'interazione con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.

## **TITOLO 3. REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE URBANO**

### **Art. 3.3.1 Facciate**

Tutti i muri di fabbrica, quando siano visibili da spazi pubblici, devono garantire il decoro urbano.

Sulle facciate visibili da spazi pubblici sono vietati i muri trattati a intonaco con "lacerti" delle murature sottostanti in pietrame e i muri e le strutture lasciati al grezzo (a meno di motivata impostazione progettuale con richiesta di deroga valutata dalla Commissione edilizia o, se di competenza, dalla Commissione Paesaggio).

Per caratteristiche e colori si rimanda alle norme del PRGC e alle norme dei piani attuativi.

### **Art. 3.3.2 Sporgenze e aggetti**

Pravia autorizzazione, negli edifici e nei muri a contatto con spazi pubblici sono ammessi i seguenti interventi, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, del Codice della strada e in modo tale che i marciapiedi o gli spazi pedonali consentano comunque il passaggio delle persone disabili. L'occupazione permanente di spazio pubblico è soggetta ad una apposita convenzione.

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati come segue:

- a) fino all'altezza di 2,20 m dal marciapiede sono ammesse sporgenze di elementi fino ad un massimo di 15 cm (ad es. mensole, marcapiani, supporti, lampade, insegne);
- b) da 2,20 fino a m. 4,70 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze che non devono distare meno di 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
- c) oltre i 4,70 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 2,00 m.

Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Per gli edifici pubblici il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate purché siano assicurate le condizioni generali di sicurezza.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

#### **ZOCCOLI**

Lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a 3 cm di spessore e 1,10 cm di altezza; sono ammessi sporti eccedenti le misure sopra fissate quando si tratti di edifici monumentali o di notevole importanza architettonica, o per dare continuità allo zoccolo in strade in pendenza. Le finestre dei sotterranei che si aprono negli zoccoli devono avere la soglia ad almeno ml. 0,10 sopra il piano del marciapiede. E' concesso aprire finestre di illuminazione o ventilazione dai sotterranei nel marciapiede solo previo parere favorevole della Commissione edilizia, e sotto l'osservanza delle norme per l'occupazione temporanea.

Lo zoccolo è controindicato quando vi sono problemi di umidità nei muri per risalita capillare salvo la previsione di idonei accorgimenti tecnici per favorire la traspirazione. Nell'edilizia minore antica non era presente.

#### **CAPPOTTI**

Gli interventi per il risparmio energetico (cappotto o termointonaco) prospicienti lo spazio pubblico sono sempre ammessi purché vi sia il marciapiede o uno spazio pedonale e purché il fronte non sporga di più di 8 cm dagli edifici adiacenti. Nelle zone B1 non devono portare all'eliminazione delle sporgenze (marcapiano) e degli apparati decorativi esistenti. Negli edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo è ammesso solo il termointonaco.

#### **PENSILINE**

Fatte salve le norme degli strumenti urbanistici sono ammesse le pensiline a protezione degli accessi pedonali facenti parte delle recinzioni, il cui filo comunque non dovrà superare il filo della recinzione.

#### **SERRAMENTI, SCURI E USCITE DI SICUREZZA**

Le nuove finestre di piano terreno non possono essere munite di serramenti o scuri che invadano la strada o gli spazi pubblici, se non ad un'altezza superiore a m 2,20 dal piano del marciapiede che dovrà essere largo almeno 50 cm di più della larghezza dell'anta del serramento o dell'altezza in caso di apertura a ribalta, o di 4,70 m sul piano stradale..

Tutti i serramenti o scuri apribili verso l'esterno devono essere saldamente fissati ai muri mediante robusti dispositivi.

Le uscite di sicurezza con aperture verso l'esterno devono essere opportunamente arretrate in modo che i serramenti non gravino nell'area soggetta al passaggio dei pedoni limitandone la larghezza media del marciapiede e devono essere protette

con la presenza di parapetti sul margine esterno del marciapiede al fine di evitare che le persone in fuga non gravitino accidentalmente sulla carreggiata. Nel caso in cui l'anta della porta di uscita di emergenza spazi sul suolo pubblico o aperto al pubblico la pavimentazione del marciapiede dovrà evidenziare l'area in cui dovrà vigere divieto per i pedoni di sostare davanti alle porte. Per gli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC è ammessa la deroga previo parere della Commissione edilizia.

#### MATERIALI:

1. I serramenti possono essere in legno naturale o dipinto, in ferro, alluminio non anodizzato o pvc dipinti: colori bianchi, grigi, verdi o grigio azzurri (RAL 5014, 5023), con possibilità di deroga previo parere favorevole della Commissione edilizia
2. Ove presenti le cornici e le mensole sporgenti in pietra, tipiche degli edifici del luogo, vanno mantenute o sostituite con analoghe.
3. SCURI: per i nuovi edifici è escluso l'uso di avvolgibili. Sono ammessi brise-soleil impacchettabili di colore scuro per la protezione dal sole. Negli interventi di ristrutturazione completa degli edifici è prescritta la sostituzione degli avvolgibili, se esistenti, con scuri; per interventi di ristrutturazione parziale o di ampliamento è ammesso l'adeguamento alla situazione esistente.

Nelle zone B1 come oscuramenti sono ammessi solo scuri in legno naturale o dipinto o simil-legno dipinto, fatto salvo il mantenimento di altri oscuranti ove preesistenti. Nelle altre zone residenziali sono ammessi scuri in legno naturale o dipinto o simil-legno dipinto. Nelle zone assimilate a B0 e nei fronti di pregio sono ammessi solo scuri in legno naturale o dipinto, fatto salvo il mantenimento di altri oscuranti ove preesistenti.

#### TENDE

Le tende sulle facciate degli edifici:

- devono avere un'altezza dal suolo in ogni punto non inferiore a 2,20 m;
  - la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
  - l'apposizione delle tende può essere vietata quando costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità delle targhe stradali per la denominazione delle vie, dei cartelli indicatori di viabilità, dei semafori, dei numeri civici ed ostacolano la circolazione pedonale;
  - devono essere sempre di tipo e materiale tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate;
  - non devono sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico – architettonico – tipologico che caratterizzano la facciata;
- è vietata la sistemazione di tende al piano terra lungo le strade non munite di marciapiede pedonale, a meno che le vie stesse non siano esclusivamente riservate ai pedoni.

**COLORI:** la colorazione delle tende deve essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Nello stesso edificio, anche se presenti più esercizi commerciali, le tende devono essere uniformate il più possibile per tipologia e profilo, altezza da terra, sporgenze e materiale.

#### BALCONI E TERRAZZI

Fatte salve le norme degli strumenti urbanistici non sono ammessi nuovi balconi, terrazzi sporgenti su facciate a contatto con spazi pubblici.

#### **Art. 3.3.3 Pluviali e canali di gronda**

Tutti i fabbricati devono avere i coperti per tutto il loro contorno muniti di canali di gronda e o mantovane sufficienti a ricevere e convogliare le acque pluviali.

Le gronde in struttura muraria devono avere il frontalino di provata solidità costruito in pietra naturale od artificiale, ed essere munito di canale impermeabile per lo scarico delle acque che devono essere portate a terra per mezzo di tubi verticali.

Questi, verso gli spazi pubblici e per l'altezza non minore di ml.2,50 del marciapiede, devono essere di ghisa, incastrati in modo da non costituire aggetto, salvo il caso in cui siano disposti in un angolo rientrante al muro, convogliati nello scarico delle acque meteoriche.

Materiali ammessi: rame, lamiera zincata verniciata color grigio antracite o testa di moro.

#### **Art. 3.3.4 Coperture e sporti di gronda**

Si rimanda alla "Guida agli Interventi" inserita nelle norme del piano regolatore.

#### **Art. 3.3.5 Camini e canne fumarie**

Sugli edifici di carattere monumentale sottoposti alla tutela ai sensi e per gli effetti della parte seconda del dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, la formazione di camini e di canne fumarie esterne è ammessa solo se compatibile con la tipologia degli edifici stessi e se non sono visibili dagli spazi pubblici aperti.

Di regola i camini e le canne fumarie devono sfociare oltre il colmo del tetto e devono essere installati nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06 e segg.). In alternativa possono essere ammesse soluzioni diverse che prevedano l'uso di tecnologie sostitutive compatibili.

Le canne di esalazione dei punti cottura e degli impianti di aspirazione delle cucine destinate alla ristorazione collettiva od alla produzione di alimenti, devono essere convogliate in modo da evitare molestie alle abitazioni vicine e ove necessario dotate di idonei sistemi di abbattimento delle emissioni.

Per le caratteristiche si rimanda alla "Guida agli Interventi" inserita nelle norme del piano regolatore.

#### **Art. 3.3.6 Verande, logge, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi, tettoie, pergolati**

L'installazione di verande, logge, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi costituisce attività edilizia libera solamente nei casi siano realizzate entro i limiti di cui all'art. 16, comma 1 lett. k) L.R. n. 19/2009 e succ. mod. ed integrazioni: "10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria".

Le pratiche per l'installazione delle verande negli edifici plurifamiliari devono essere corredate dalla dichiarazione del soggetto richiedente di corrispondenza alla tipologia deliberata dall'assemblea del condominio.

#### **VERANDE**

Verande, bussole, serre solari e logge non devono inficiare le corrette condizioni igienico sanitarie dell'unità immobiliare o parti di esse a cui vengono messe a servizio e devono essere inserite armonicamente nella facciata.

Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati non sono ammesse nuove verande e bussole di ingresso, fatte salve le norme degli strumenti urbanistici.

#### **ACCESSORI (COSTRUZIONI A USO GARAGE, SERRE E DEPOSITI ATTREZZI, TETTOIE)**

Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC le costruzioni accessorie e le tettoie di cui all'art. 16 po. 1 k) e J) della L.R. 19/2009 e succ. mod. ed integrazioni vanno collocate ai lati del cortile ed è fatto divieto di collocarle al centro del cortile, fatte salve le norme degli strumenti urbanistici.

**MATERIALI E CARATTERISTICHE:** è vietata la messa in opera di box prefabbricati in lamiera o materiali plastici o muri non intonacati;

sono ammessi accessori in legno o in struttura metallica, di colore scuro (es. RAL 7016) e integrati con il contesto (ammesso il corten) oppure in muratura intonacata coerente con l'edificio principale;

Le coperture degli accessori possono essere in laterizio, in lamiera colore scuro o vetrate.

#### **PERGOLATI (art. 16 po. 1 lett. i) L.R. 19/2009) e succ. mod. ed integrazioni**

Ai fini edilizi si intende per pergolato un manufatto avente natura ornamentale realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile, destinato a creare ombra e aperto sia nei lati esterni sia nella parte superiore. I pergolati non devono essere coperti con alcun tipo di copertura ad eccezione di: verde rampicante, lamelle brise-soleil distanziate, reti antigrandine, tende.

Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati sono ammessi solo in ferro e/o legno, di colore scuro, o corten, fatte salve le norme degli strumenti urbanistici.

### **Art. 3.3.7 Impianti a rete**

Le reti di telefonia e trasmissione dati e le reti di energia elettrica devono essere riportate "sotto traccia" alle varie utenze, possibilmente accentrando in un unico locale al piano terra le linee principali, i misuratori di consumo e la gestione delle diramazioni.

Nelle costruzioni esistenti le tubazioni adduttrici e le cassette della rete del gas devono essere accentrate in pochi punti e disposte in maniera organica con il disegno delle facciate; devono inoltre essere rispettose degli elementi decorativi, architettonici sia delle facciate che degli androni e vani scala.

Negli interventi edilizi si dovranno prevedere adeguate opere di mascheratura delle condutture delle reti, armonizzandole con gli elementi compositivi della facciata.

Gli impianti a rete non devono alterare gli elementi dell'architettura di dettaglio e devono inserirsi in modo coordinato nel contesto ambientale e paesaggistico circostante.

### **Art. 3.3.8 Impianti tecnici**

Tutti gli elementi tecnologici esterni ai fabbricati (cisterna del gas, centraline ecc.), quando non sono preferibilmente interrati, dovranno essere adeguatamente protetti visivamente con opere murarie integrate con il sito, o altrimenti mascherati con vegetazione arborea autoctona perimetrale.

Ad esclusione di quelli riguardanti attività produttive, gli impianti tecnici, quali condizionatori d'aria, depuratori, ripetitori o impianti di ricezione di segnali audiovisivi, devono essere disposti sulle coperture delle costruzioni. Ove non sia possibile, l'installazione è consentita esclusivamente sulle facciate non visibili dagli spazi pubblici.

I volumi degli impianti tecnici posti sulla copertura devono essere adeguati alla tipologia della copertura e del fabbricato.

Qualora il tetto sia a falde, gli impianti tecnici devono essere posizionati all'interno delle coperture.

I serbatoi, le pompe di calore, le caldaie ed i depuratori, nonché le cabine di energia elettrica, devono essere organicamente inseriti all'interno delle corti o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi e collocati in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati, oppure venire mascherati con opere di arredo.

Le canne di esalazione e di ventilazione dei servizi igienici devono essere convogliate fino alla copertura.

Per cucine e angoli cottura si rimanda alla legislazione vigente.

## **ANTENNE**

Le antenne TV e le parabole devono essere collocate sul tetto ed ancorate in modo assolutamente sicuro.

Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC le parabole devono essere collocate sul tetto escludendo la vista dalla pubblica via. Collocazioni diverse possono essere consentite previo parere favorevole della Commissione edilizia.

Negli edifici di nuova costruzione o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, formati da una o più unità immobiliari, e in tutti quelli costituiti da più di quattro alloggi è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna e/o parabola per apparecchiature radiotelevisive, sempre posizionata sul tetto.

L'apparato di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve presentare una colorazione in grado di mimetizzarsi con quella del manto di copertura ed essere privo di logotipi. Le dimensioni delle antenne satellitari devono essere il più possibile ridotte e comunque di diametro non superiore al metro e venti.

Le discese mediante cavi volanti sono vietate. I cavi devono:

- essere disposti nelle pareti interne alle costruzioni;
- se collocati all'esterno dovranno essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.
- essere adeguati al Decreto del 22.01.2013 (GU n. 25 del 30.01.2013) e succ. modifiche ed integrazioni

Le antenne relative ad emittenti pubbliche o private per il servizio pubblico dovranno essere dotate di apposita autorizzazione all'emittenza, localizzate nelle aree allo scopo individuate dal P.R.G.C. e dai Piani Regionali di settore, e per la posa dovrà essere richiesta specifica autorizzazione edilizia.

Le antenne Wi-Fi, ponti radio e simili sono soggette alla normativa statale e regionale e devono essere collocate individuando il sito con il minor impatto visivo.

L'installazione degli impianti di telefonia mobile è regolata dalle Norme specifiche in materia di telecomunicazioni.

## **IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO**

Per quanto attiene agli impianti di condizionamento si dovrà tener conto, in fase progettuale, del controllo estetico del posizionamento delle apparecchiature, nonché della rumorosità delle stesse (per adottare gli opportuni interventi di adeguamento).

I condizionatori d'aria e gli altri impianti tecnici possibili sorgenti di rumore devono comunque essere posti ad una distanza da finestre o locali di abitazione tale da non causare molestie al vicinato e dotati eventualmente di sistemi di abbattimento delle emissioni rumorose. In caso di controversie si farà riferimento alla normativa vigente in materia di rumore ed alle norme UNI 8199-1981 "Misura in opera e valutazione del rumore prodotto negli ambienti dagli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione".

Laddove questo risulti impossibile, l'apparecchiatura deve essere opportunamente occultata.

L'installazione dei gruppi refrigeranti sui prospetti esterni degli edifici dovrà inserirsi armonicamente nella facciata interessata, evitando lo stillicidio della condensa su aree pubbliche.

Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC dovrà essere considerata ogni possibile soluzione che consenta, nel rispetto della normativa vigente, di minimizzare l'impatto visivo degli impianti. Non potranno in ogni caso essere visibili dalla pubblica via.

Collocazioni diverse possono essere consentite su parere della Commissione edilizia.

E' ammessa la realizzazione del foro in facciata, la raccolta e il convogliamento allo scarico della condensa delle caldaie a condensazione evitando lo stillicidio su aree pubbliche.

Sono ammessi gli impianti per la ventilazione forzata le cui griglie di aerazione devono avere lo stesso colore della facciata.

## **IMPIANTI SOLARI O FOTOVOLTAICI**

Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC e in nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico gli impianti di cui dall'art. 16, lett. m) della L.R. 19/2009, posti su tetti a falde visibili dalla pubblica via, devono essere di colore simile alla copertura, con impianti aderenti o integrati nei tetti e con la stessa inclinazione e orientamento della falda.

Caratteristiche diverse possono essere consentite previo parere della Commissione edilizia.

### **Art. 3.3.9 Numerazione civica.**

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e i relativi subalterni ad ogni unità immobiliare e fa apporre, a propria cura, l'indicatore del numero assegnato a norma del Codice della strada.

Le tabelle con l'indicazione dei numeri civici, devono essere di aspetto decoroso, resistenti alle azioni atmosferiche, sono fornite esclusivamente dall'Amministrazione comunale per il tramite dell'Ufficio competente.

E' riservata al Sindaco la facoltà di far applicare, previo avviso agli interessati, ed esperimento dei necessari procedimenti autorizzativi, alle fronti dei fabbricati di qualsiasi natura, prospettanti sulla via pubblica:

- le targhe e le scritte per la denominazione delle vie e delle piazze;
- le targhette e le scritte per la numerazione civica dei fabbricati e, quando occorra rinnovarle, a spese dei proprietari;
- le piastrine ed i capisaldi per l'indicazione altimetrica di tracciamento;
- le cassette di comando semafori, mensole, ganci, tubi, appoggi per fanali e lampade di pubblica illuminazione e per servizi pubblici in genere;
- prese d'acqua in genere o per idranti antincendio.



## TITOLO 4 COSTRUZIONI AD USO TEMPORANEO O STAGIONALE

### Art. 3.4.1 Chioschi, gazebi, edicole e simili su suolo pubblico

I chioschi, gazebi, edicole e simili (es. case dell'acqua) devono corrispondere a criteri di decoro e di armonizzazione con l'ambiente circostante, non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, devono essere realizzati in materiale che ne garantisca l'agevole asportabilità, non devono arrecare danno ai manufatti esistenti. Deve essere garantita la fruibilità delle aree libere circostanti, da parte delle persone con impedite o limitate capacità motorie.

Gli spazi interni ai chioschi e alle edicole non devono essere accessibili al pubblico.

Le costruzioni devono venire rimosse alla scadenza indicata nell'eventuale atto di autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico e deve essere ripristinato l'originario stato dei luoghi o rinnovato.

### Art. 3.4.2 Occupazione di suolo pubblico con arredi e strutture mobili strumentali alle attività commerciali e di pubblico esercizio

Gli arredi urbani a servizio di pubblici esercizi che non comportano volumetria, quali pedane, tavolini, sedie, ombrelloni, fioriere, rientrano nell'attività di edilizia libera (art 16 LR19/2009 po. 1 lett. o), fatta salva la richiesta di occupazione del suolo pubblico e fatta salva l'eventuale autorizzazione ai sensi del dlgs 42/2004 (vincolo monumentale). Alla scadenza del periodo autorizzato devono venire rimossi con il ripristino dei luoghi.

Tutte le installazioni mobili, quando l'esercizio commerciale è chiuso, dovranno essere rimosse dal suolo pubblico e/o assicurate al fine di evitare che i vari oggetti possano essere spostati accidentalmente o intenzionalmente provocando intralcio e/o danni.

Tutti i manufatti a servizio di pubblici esercizi devono rispettare il decoro urbano ed inserirsi con il minimo impatto sul contesto antico e sul paesaggio.

A tal fine MATERIALI e CARATTERISTICHE AMMESSI sono:

**PEDANE:** materiali ammessi: legno, simil-legno. Devono permettere l'accesso alle persone disabili. Almeno in un lato deve avere altezza massima di 15 cm. I fianchi della pedana devono essere chiusi, ma ispezionabili in caso di necessità. La pedana deve essere facilmente amovibile e non impedire la funzionalità e manutenzione di pozzetti, botole, griglie di aerazione, o simili.

**ARREDI** (fioriere, cestini, barriere, parapetti, lampade): devono essere omogenei per tipologia e colore. Materiali ammessi: corten, metallo con finitura ferromicacea color antracite. E' consentito il posizionamento di mensole in legno nei fori architettonici, solo dove ciò non costituisca ingombro alla circolazione e previo assenso della proprietà dell'immobile.

Barriere e parapetti non devono impedire la percezione visiva del contesto urbano: non possono quindi superare l'altezza massima di m 1,40 dal piano stradale e devono essere trasparenti nella parte superiore, a partire da un massimo di m 0,90 dal suolo. Devono essere realizzati con materiali antiurto. Eventuali siepi o rampicanti formanti una barriera vegetale non devono superare il limite di altezza di m 0,90.

**OMBRELLONI:** struttura in legno/metallo e tessuto opaco antimuffa, impermeabilizzato, idrorepellente e resistente agli agenti atmosferici. La struttura deve presentare caratteristiche di solidità e stabilità. Deve essere fissata ad apposito basamento ed eventualmente dotata di sistemi di ancoraggio, con esclusione di quelli che comportino la manomissione del suolo pubblico.

L'altezza massima non può essere superiore a m 3,20 al punto più alto dell'estradosso della struttura, la quale non deve occludere eventuali vedute dei piani superiori degli edifici adiacenti. Il telo di copertura può essere dotato di camino, canalina di raccordo e mantovana; tutte queste parti, come pure le punte delle stecche degli ombrelloni, devono essere avere un'altezza minima di m 2,20 dal suolo. Gli ombrelloni possono essere disposti singolarmente o in serie e devono essere mantenuti chiusi negli orari di chiusura dell'esercizio.

**ELEMENTI COMPLEMENTARI** installabili a fini di comfort quali corpi scaldanti per esterni del tipo "a fungo" o similari, corpi illuminanti o simili devono coordinarsi al disegno, ai materiali e alle tinte complessive.

#### **DISTANZE e RAPPORTO CON IL CONTESTO:**

gli arredi non devono sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico architettonico che caratterizzano gli edifici del contesto antico, né interferire con la percezione di elementi o scorci particolarmente significativi dell'ambiente urbano.

In presenza di monumenti, fontane e altre opere di rilevanza storica o artistica, gli arredi dovranno rispettare una distanza di almeno m 2,00 dagli stessi e non presentare elementi di delimitazione o copertura che possano nascondere, in tutto o in parte, l'opera.

Non è consentito installare arredi a contatto o entro 2,00 m dal perimetro di edifici sottoposti a vincolo monumentale, se non previa autorizzazione della Soprintendenza.

Gli arredi non devono essere di ostacolo alle visuali di sicurezza per i veicoli e non devono pregiudicare la piena visibilità delle targhe di denominazione delle vie e dei numeri civici, della segnaletica stradale verticale, dei semafori, dei cartelli indicatori e dei passaggi pedonali.

Deve essere garantita la fruibilità delle aree libere circostanti da parte delle persone con impedito o limitate capacità motorie e dei mezzi di soccorso.

Le installazioni non devono ostacolare o rendere gravosa l'accessibilità al verde pubblico per gli interventi di manutenzione.

Qualsiasi arredo posto in prossimità di aree verdi ed alberature pubbliche dovrà evitare la compromissione della vegetazione e rispettarne lo spazio vitale e lo sviluppo fogliare e radicale.

Non è ammessa l'installazione su suolo pubblico di APPARECCHI E CONGEGNI PER IL GIOCO, anche elettronico (ad esclusione dei giochi per bambini).

#### **Art. 3.4.3 Costruzioni precarie per esigenze contingenti e temporanee su suolo pubblico**

Sono le opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità.

Tali opere rientrano nell'attività di edilizia libera.

Deve essere garantita la fruibilità delle aree libere circostanti da parte delle persone con impedito o limitate capacità motorie e dei mezzi di soccorso.

Qualora le costruzioni vengano realizzate su suolo pubblico dovrà essere ottenuta l'autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico, nonché l'eventuale autorizzazione di cui al T.U. delle leggi di P.S. e l'eventuale autorizzazione per le attività ricadenti in zona soggetta a vincolo ai sensi del dlgs 42/2004.

#### **Art. 3.4.4 Chioschi stagionali estivi su suolo privato**

I chioschi stagionali estivi di servizio ad attività esistenti su suolo privato sono soggetti a SCIA o ad autorizzazione in precario per 120 giorni. Devono corrispondere a criteri di decoro e di armonizzazione con l'ambiente circostante, non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, devono essere realizzati in materiale che ne garantisca l'agevole asportabilità e non devono arrecare danno ai manufatti esistenti.

## TITOLO 5 OPERE EDILIZIE – SALUBRITA'

### Art. 3.5.1 Requisiti igienici, termici, igrometrici, illuminotecnica

Le opere edilizie devono soddisfare i requisiti tecnici e igienico sanitari previsti per le specifiche destinazioni d'uso dalle leggi vigenti.

-per gli edifici a destinazione d'uso industriale, artigianale, servizi, direzionale e commerciale si vedano le "Linee guida in materia di requisiti igienico-sanitari dei luoghi di lavoro destinati alle attività di produzione di beni e servizi di cui alla direttiva 123/2006" (DGR 16 novembre 2013 n. 2117, BUR 4/12/2013 e s.m.i.);

-per l'edilizia residenziale si vedano le norme di settore (LR 44/1985 e s.m.i.);

-per destinazioni d'uso specifiche quali scuole, strutture sanitarie, socioassistenziali, ecc. si rimanda alle norme di settore.

I requisiti relativi agli impianti tecnologici per la fornitura di gas, acqua, energia elettrica, impianti telefonici e di telecomunicazioni dovranno rispondere ai requisiti richiesti dai rispettivi enti proprietari.

Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC dovrà essere valutata ogni possibile soluzione che consenta, nel rispetto della normativa vigente, di minimizzare l'impatto visivo degli impianti.

### ALLOGGIO INABITABILE/INAGIBILE

#### DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

Riferimenti normativi: D.M. 5.7.75, L.R. 44/85 art. 218 T.U.LL.SS., 2° comma, punti a) e d); art. 222 T.U.LL.SS.

La dichiarazione di inabitabilità è rilasciata dal Sindaco, sentito il parere o su proposta dell'UTP del territorio di competenza, previo accertamento tecnico.

UN' ABITAZIONE PUÒ ESSERE GIUDICATA INABITABILE SOTTO IL PROFILO IGIENICO-SANITARIO QUANDO RICORRE UNA O PIÙ DELLE SEGUENTI CONDIZIONI

- presenta evidenti elementi di pericolo per l'incolumità degli abitanti;
- ha superfici e altezze gravemente insufficienti (deficit superiore al 15 % rispetto ai requisiti di legge);
- è insufficientemente aerata ed illuminata (deficit superiore al 30 % rispetto ai requisiti di legge);
- è sprovvista d'acqua potabile;
- è priva di servizio igienico;
- è priva di sistema di riscaldamento tale da garantire nei locali principali una temperatura dell'aria interna tra 18°C e 20°C;
- presenta nei locali principali gravi fenomeni d'umidità da infiltrazione attribuibili a insufficiente isolamento dal terreno o dalle acque meteoriche;
- è situata in locali interrati, seminterrati, soffitte o box (alloggio improprio).

### ALLOGGIO ANTIGIENICO

Riferimenti normativi: art. 222 T.U.LL.SS., D.M. 5.7.75, L.R. 44/85, Art. 218 T.U.LL.SS, 2° comma punti a), b), D.P.R. 30.12.72 n.1035

#### DICHIARAZIONE DI ANTIGIENICITÀ

Riferimenti normativi: D.P.R. 30.12.72 n.1035

La dichiarazione di antigienicità è rilasciata dall'UTP del territorio di competenza, previo accertamento tecnico.

UN' ABITAZIONE PUÒ ESSERE GIUDICATA ANTIGIENICA QUANDO RICORRE UNA O PIÙ DELLE SEGUENTI CONDIZIONI

- ha superfici e/o altezze gravemente insufficienti (deficit fino al 15 % rispetto ai requisiti di legge);
- è insufficientemente aerata ed illuminata (deficit fino al 30 % rispetto ai requisiti di legge);
- è priva di servizio igienico o il servizio igienico è esterno all'alloggio o è priva dei sanitari essenziali;
- presenta fenomeni di umidità ineliminabili con comuni interventi di manutenzione ordinaria.

Un alloggio ritenuto antigienico e reso libero non deve essere rioccupato se non dopo l'avvenuto risanamento igienico-sanitario.

Il Sindaco, decorso infruttuosamente detto termine, potrà quindi provvedere alla dichiarazione di inagibilità per cause igienico-sanitarie ovvero alla revoca del certificato di agibilità del fabbricato o del singolo alloggio.

Qualora le carenze igienico-sanitarie siano particolarmente gravi e di documentato pregiudizio per la salute degli occupanti, a giudizio dell'Azienda per i Servizi Sanitari e le cause non vengono risolte, il Sindaco può dichiarare inagibile l'alloggio e ne può ordinare lo sgombero.

#### **Art. 3.5.2 Requisiti acustici**

Le opere edilizie devono soddisfare i requisiti acustici previsti, per le diverse destinazioni d'uso, dalle leggi vigenti: Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici) e s.m.i..

In base all'art 29, L.R. 16 del 18 giugno 2007 (Requisiti acustici degli edifici e delle sorgenti sonore interne) ed s. m. i. per la costruzione di nuovi edifici alla pratica edilizia va allegato un progetto acustico ai sensi del DM 5.12/1997.

#### **Art. 3.5.3 Misure per la prevenzione dell'inquinamento da gas Radon**

Nel caso di costruzione di nuovi immobili e nella ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di adottare le necessarie misure di prevenzione da inquinamento di gas radon (formazione di vespaio aerato h > 20 cm o isolamento con barriere antiradon).

#### **Art. 3.5.4 Contenimento dell'inquinamento luminoso**

Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblica o privata, anche a scopo pubblicitario, vanno eseguiti a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, secondo la classificazione, le indicazioni e le deroghe di cui all'art. 8 della L.R. 18.6.2007, n. 15 e s.m.i..

#### **Art. 3.5.5 Protezione dall'umidità degli edifici**

Gli edifici devono essere difesi in ogni loro parte dall'umidità del suolo.

A tale fine tutti i vani che presentano murature contro terra, ad eccezione di cantine e pertinenze, devono essere dotati di intercapedine verticale, pavimentata e provvista di cunette, eseguite in materiale impermeabile, per lo scolo delle acque, dotate di pendenza per il convogliamento ed allontanamento delle stesse, il fondo delle cunette deve trovarsi almeno a m. 0,20 sotto il livello del pavimento del vano stesso, l'intercapedine deve essere ispezionabile ed accessibile, areata con ricambio d'aria al livello del locale considerato.

I solai contro terra dei vani abitabili devono essere dotati di vespaio ventilato/iglu' di h minima 20cm.

#### **Art. 3.5.6 Tutela dall'inquinamento elettromagnetico**

##### **RADIAZIONI NON IONIZZANTI A BASSA FREQUENZA**

Nel caso di progetti relativi a edifici situati nelle vicinanze di elettrodotti, di sottostazioni o di cabine di trasformazione così come definiti nell'allegato A del DPCM 8 luglio 2003, è necessario verificare il rispetto di quanto indicato dal suddetto decreto ed è comunque opportuno considerare anche le indicazioni precedentemente inviate a tutti i Comuni dall'Azienda Sanitaria al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi magnetici.

## TITOLO 6 REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI (ABITABILITA')

### Art. 3.6.1 Caratteristiche dimensionali e requisiti minimi degli alloggi

I requisiti spaziali in tutte le categorie di alloggi dovranno garantire condizioni di benessere ambientale e piena fruibilità rispondendo a criteri di accessibilità, distribuzione, dimensionamento e arredabilità. Oltre a quanto previsto dalla LR 44/1985 e s.m.i. ogni alloggio deve essere fornito di almeno:

- uno spazio lavanderia con attacco lavatrice (min 120x60 cm);
- un ripostiglio;
- spazi per i bidoncini della raccolta differenziata.

Le camere da letto dovranno avere lo spazio per l'armadio o la cabina-armadio, le camere doppie dovranno avere un lato minimo di 3,00 m e le camere singole un lato minimo di 2,5 m.

Tali requisiti dovranno essere visibili negli elaborati di progetto predisposti per le pratiche edilizie.

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, in interventi di edilizia sociale pubblica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli sopra prescritti.

Per l'esercizio della deroga è necessario il parere favorevole della Commissione edilizia, restando fermi i requisiti igienico sanitari previsti dalla legge vigente.

### Art. 3.6.2 Locali interrati e seminterrati

Locali interrati e seminterrati, così come definiti nel presente Regolamento, non possono essere destinati ad uso di abitazione, se non come recupero di spazi aggiuntivi ad una unità immobiliare esistente, nel rispetto della legge regionale vigente.

### Art. 3.6.3 Soppalchi

Si definiscono soppalchi le strutture mobili e/o amovibili, indipendenti dalle strutture portanti del locale nel quale sono inseriti, con destinazione sia residenziale sia non residenziale.

I soppalchi sono sempre ammessi, nel rispetto delle norme vigenti.

In locali ad uso residenziale:

Altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi: 2,10 m.

Sup. massima dei soppalchi (esclusa scala):

-con h. spazi sottostanti ai soppalchi 2,10-2,30 m la Sup max è pari a un terzo della stanza;

-con h. spazi sottostanti ai soppalchi > 2,30 m la Sup max è pari a metà della stanza.

## **PARTE 4 - SOSTENIBILITA'**

### **TITOLO 1 RISPARMIO ENERGETICO**

Le norme della presente sezione hanno come obiettivi la pianificazione integrata delle risorse, dei consumi energetici e di conseguenza la riduzione delle emissioni nocive in atmosfera.

Campi di intervento

Sono stati individuati 4 campi di intervento a cui può essere ricondotta prestazione energetica e a cui sono ascritte le norme che puntano al suo perseguimento:

1. ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI
2. PRESTAZIONE DELL'INVOLUCRO
3. EFFICIENZA IMPIANTI
4. FONTI RINNOVABILI

#### **Art. 4.1.1 Orientamento degli edifici**

Si rimanda alla Guida agli interventi del piano regolatore.

#### **PRESTAZIONE DELL'INVOLUCRO**

#### **Art. 4.1.2 Isolamento termico dell'involucro**

Si rimanda alle normative vigenti.

#### **Art. 4.1.3 Protezione dal sole**

Oltre a quanto previsto dalle vigenti norme nelle nuove costruzioni ad uso residenziale e terziario al di fuori delle zone B1 è obbligatorio l'uso di dispositivi per l'ombreggiamento di superfici finestrate esposte a Sud con schermature artificiali, fisse o mobili, o naturali a foglia caduca (alberi, pergolati).

Viene consigliata un'ombreggiatura della finestra (al di là del tipo di vetro) del 70/80%.

Nelle facciate rivolte a Est e Ovest è utile la schermatura naturale che protegge dai raggi bassi all'orizzonte.

#### **EFFICIENZA IMPIANTI**

#### **Art. 4.1.7 Impianti centralizzati di produzione calore**

Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità abitative è incentivato l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

#### **Art. 4.1.8 Edifici nuovi - regolazione locale della temperatura dell'aria**

Negli edifici di nuova costruzione dotati di impianto di riscaldamento è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati, ecc) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscono il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed di esposizione uniformi.

#### **Art. 4.1.9 Contabilizzazione energetica**

Fatte salve le norme vigenti allo scopo di ridurre i consumi di combustibile si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale per ogni unità immobiliare, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi. 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 (salvo motivati impedimenti di natura tecnica);

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

#### **Art. 4.1.10 Illuminazione artificiale**

Nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni rilevanti è consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Le schermature antiabbagliamento delle lampade devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.

Negli spazi esterni (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e delle aree sottoposte a ristrutturazione, i corpi illuminanti devono avere il flusso orientato verso il basso o raso muro per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste. Per gli spazi pedonali/ciclabili si consiglia l'utilizzo di corpi illuminanti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali.

Le lampade per esterni devono comunque rispondere ai criteri della L.R. 15 del 18 giugno 2007, art.8. e s.m.i.

In ogni caso l'illuminazione naturale dovrà essere valorizzata al massimo utilizzando anche sistemi quali i camini solari.

### **FONTI RINNOVABILI**

#### **Art. 4.1.11 Impianti solari termici e fotovoltaici obbligatori**

Si rimanda alle leggi vigenti (DM 26.06.2015 e smi: "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativo allegato 1 e rispettive appendici A, B, C e D all'allegato 1 stesso e DM 26.06.2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1, e rispettive appendici A e B, e 2).

I pannelli solari termici e quelli fotovoltaici, disposti sui tetti degli edifici devono essere aderenti o integrati nel tetto con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per la loro collocazione si rimanda al presente regolamento.

#### **Art. 4.1.12 Impianti di captazione solare in edifici industriali commerciali artigianali**

Si rimanda alle leggi vigenti.

Negli edifici industriali commerciali e artigianali e nei loro ampliamenti è possibile prevedere specifici incentivi per l'installazione di pannelli solari o analoghi sistemi di captazione solare aggiuntivi rispetto a quanto previsto dalle norme vigenti.

#### **Art. 4.1.13 Sistemi solari passivi**

In zona B2 sono ammesse le serre solari e altri sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare (vedi scheda esplicativa). Le serre solari e i sistemi passivi non sono ammessi nelle zone B1.

## **TITOLO 2 USO SOSTENIBILE DELLA RISORSA ACQUA**

Le norme di questa sezione hanno come obiettivi la sostenibilità ambientale intesa come riduzione dello spreco della risorsa acqua.

#### **Art. 4.2.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile**

Negli edifici di nuova costruzione residenziali plurifamiliari è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti e razionalizzazione dei consumi.

#### **Art. 4.2.2 Riduzione del consumo di acqua potabile**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, negli edifici di nuova costruzione è obbligatoria:



- l'installazione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici (cassette di scarico a doppia erogazione);
- l'installazione di riduttori di pressione alla fonte e limitatori di flusso sui rubinetti delle docce.

## **PARTE 5 NORME FINALI**

### **Art. 5.1.1 Sanzioni**

Le violazioni delle norme e prescrizioni di questo regolamento sono soggette alle sanzioni amministrative e penali previste dalle vigenti leggi urbanistiche e dalle altre leggi aventi comunque attinenza con la tutela del paesaggio e del territorio, per le violazioni non previste dalle vigenti disposizioni di legge si applica una sanzione amministrativa da Euro 50,00 a Euro 500,00. Nel caso di accertata violazione, oltre all'eventuale irrogazione della sanzione, il responsabile in solido con il proprietario e con i titolari di diritti reali o personali di godimento sull'area, è tenuto all'eliminazione della situazione illecita ovvero alla messa in pristino dello stato dei luoghi.

In caso di inadempimento, l'amministrazione dispone tramite ordinanza ingiunzione l'eliminazione a spese dell'obbligato in solido.

### **Art. 5.1.2 Entrata in vigore**

A decorrere dalla data in entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute

Su istanza dei richiedenti i procedimenti in essere alla data di entrata in vigore possono proseguire secondo la disciplina contenuta nel Regolamento previgente.

Per le varianti a permessi di costruire, autorizzazioni edilizie, SCIA in essere, rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, continuano ad applicarsi le disposizioni del regolamento previgente entro il periodo di validità dell'atto.



## ALLEGATI

## SCHEDA ESPLICATIVA\_ \_RACCOLTA UTILIZZO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

RIFERIMENTO TECNICO: norma UNI/TS 11445

Il DIMENSIONAMENTO delle cisterne di raccolta dell'acqua piovana è strettamente collegato all'uso della risorsa. Nel caso si ritenga di poter utilizzare l'acqua piovana per la sola irrigazione di orti e giardini (uso domestico) un dimensionamento semplificato può essere fatto con riferimento al solo periodo estivo, considerando un opportuno tempo di ritorno di progetto (15 anni, per esempio) e valutando per questo il numero massimo di giorni non piovosi successivi. Il prodotto di questo valore per il fabbisogno giornaliero d'acqua, valutabile, orientativamente, in circa 3 l/m<sup>2</sup>, dà il volume di una cisterna a servizio delle aree verdi.

Ad esempio: 100 m<sup>2</sup> di area verde x 10 giorni non piovosi successivi x 3 l/m<sup>2</sup> = 3 m<sup>3</sup>.

Nel caso, invece, si pensi di utilizzare l'acqua piovana raccolta tutto l'anno, per esempio per gli sciacquoni dei WC, il dimensionamento può essere operato seguendo le indicazioni della norma DIN 1898-1, basato sul doppio calcolo del volume necessario all'utenza e di quello immagazzinabile e sulla scelta del valore minimo tra i due. Tale scelta garantisce, nel caso di piovosità in eccesso, di immagazzinare solo il volume necessario, nel caso di richiesta superiore alla disponibilità, di evitare un sovradimensionamento della cisterna.

Per una famiglia di 4 persone, in un'abitazione isolata con una superficie di raccolta di 200 m<sup>2</sup> e un'area verde di 100 m<sup>2</sup>, con una piovosità media annua di 1500/1600 mm, il metodo delle DIN, rivisto con valori più vicini alla realtà italiana (consumo per WC: 30/l persona giorno; consumo per lavatrice: 10 l/persona giorno; irrigazione area verde: 200 l/m<sup>2</sup> anno; 20 lavaggi auto/anno con un consumo di 300 l/lavaggio), porterebbe a un volume approssimativo del serbatoio di circa 5 m<sup>3</sup>.

Altri ESEMPI di dimensionamento rispetto alla dimensione della copertura (lo schema ha valore indicativo)

EDIFICIO	COPERTURA (mq)	CISTERNA (mc)	POMPA sommersibile per acqua
		indicativamente 0,05 mc/mq	con pesca a galleggiante in inox (1/h)
1 ALLOGGIO	100/150 mq	5 mc	160
6 ALLOGGI	200/250 mq	10 mc	500
10 ALLOGGI	250/300 mq	15 mc	800

Considerazioni sui requisiti sanitari degli impianti

È bene sottolineare che l'acqua piovana raccogliabile è quella proveniente dalle coperture, non le acque piovane dei piazzali ("acque di dilavamento")

Per problemi di igiene si suggerisce un uso limitato alla sola irrigazione delle pertinenze verdi, lavaggio delle auto e dei piazzali. Si ritiene che l'alimentazione di cassette WC e l'utilizzo per i cicli di lavaggio delle lavatrici (alcune marche hanno messo in commercio macchine a doppia adduzione: acqua potabile/acqua meteorica) vada, di caso in caso, verificata con l'ASL competente.

Per evitare rischi alla salute causati dall'uso di acqua piovana, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- L'uso di acqua piovana raccolta è consentito nell'ambito delle normative di legge soltanto per quegli scopi, dove le caratteristiche dell'acqua non hanno alcuna influenza diretta o indiretta sulla salute degli utenti. Questi sono i presupposti nell'uso per il WC, per le pulizie domestiche e, normalmente, per l'irrigazione del giardino. Frutta e verdura, che deve essere mangiata entro poco tempo, non deve essere irrigata con l'acqua proveniente dal serbatoio dell'acqua piovana raccolta.
- Le condotte dell'acqua potabile e dell'acqua piovana raccolta devono essere contrassegnate in modo chiaro e durevole, onde evitare ogni confusione.
- Tutti i rubinetti devono essere contrassegnati con evidenza e resi sicuri da usi impropri (per esempio inibendo meccanicamente l'uso del rubinetto)

SMALTIMENTO

Nel caso di attività (produttive o commerciali) per le quali sia necessario ipotizzare la raccolta e il trattamento della “prima pioggia” il sistema di raccolta delle acque meteoriche deve prevedere una separazione, con stoccaggio, dello scroscio iniziale dell’evento meteorico e il suo convogliamento alla rete fognaria, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura comunale.

## **SCHEDA ESPLICATIVA\_ SERRE SOLARI**

Si definiscono serre solari gli spazi ottenuti mediante chiusura con superfici trasparenti finalizzati alla captazione ed all’accumulo termico dell’energia solare passiva.

La serra solare deve essere integrata all’organismo edilizio e deve soddisfare le seguenti condizioni:

lato più corto (perpendicolare alla superficie maggiormente esposta) di dimensione compresa tra 1 e 3 metri;

non dovrà essere dotata di impianto di riscaldamento o di raffrescamento;

le pareti dovranno essere realizzate interamente in vetro, con almeno il 40% della superficie vetrata apribile;

dovrà essere separata dall’unità immobiliare di pertinenza per mezzo di chiusure opache o trasparenti;

dovrà essere esposta a Sud con una tolleranza  $\pm 45^\circ$ ;

dovrà essere dotata di opportune schermature e dispositivi mobili per evitare il surriscaldamento estivo.

### **STRATEGIE PROGETTUALI E TECNOLOGIE DI RIFERIMENTO**

L’efficienza dei sistemi solari diretti dipende da diversi fattori, in estrema sintesi i principali sono:

dimensioni della serra (la maggiore profondità incide negativamente);

orientamento secondo l’asse trasversale o perpendicolare al lato lungo esposto alla radiazione solare diretta (compreso fra azimuth  $90^\circ$  e  $270^\circ$ );

caratteristiche tecniche dei serramenti e dei vetri ( $U_w \leq 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ );

caratteristiche tecniche dei materiali interni esposti alla radiazione solare: sono importanti in quanto incidono sulla capacità di accumulo dell’energia solare;

caratteristiche dei materiali, forma e disposizione della partizione di separazione fra serra bioclimatica e la parte abitabile.

Collocazione delle superfici vetrate:

Le finestre dovranno essere collocate in maniera da poter ricevere la maggior radiazione solare diretta anche nel periodo invernale con basse altezze solari. Prestando attenzione a non disporre le superfici vetrate in zone completamente oscurate da ostruzioni esterne, è da preferire l’orientazione Sud perché più facilmente schermabile nel periodo estivo.

#### **Elementi schermanti**

Per evitare problemi di surriscaldamento è necessario prevedere elementi schermanti che permettano l’ingresso della luce naturale diretta nel periodo invernale e lo ostacolino nel periodo estivo. A tal fine gli schermi devono essere posizionati all’esterno della superficie vetrata.

Gli schermi mobili (vegetazione, frangisole, tende) rappresentano una valida soluzione, ma sono più soggetti a problemi di manutenzione.

Gli schermi continui paralleli alla superficie vetrata anche quando abbassati dovrebbero consentire la vista verso l’esterno: veneziane microforate o tende a trama non troppo fitta..

Le superfici vetrate esposte a Sud sono più facilmente schermabili: tramite semplici aggetti correttamente dimensionati che permettono l’ingresso del sole nel periodo invernale (nella zona l’altezza del sole a mezzogiorno del solstizio estivo è di circa  $69^\circ$ ).

## **SCHEDA ESPLICATIVA\_ TETTI GIARDINO**

### **PRESCRIZIONI**

Il tetto giardino deve essere realizzato ai sensi della norma **UNI 11235/2007 e succ. modifiche e integrazioni**.

Il tetto giardino piantumato dovrà coprire almeno il 50% della copertura.

Per la manutenzione deve essere comunque garantito l’accesso alla copertura stessa.

## EFFETTI POSITIVI

Riduzione dell'effetto "isola di calore".

Riduzione della sovraesposizione termica estiva della copertura.

Riduzione delle dispersioni per trasmissione nella stagione invernale.

Regimazione idrica: i tetti verdi, sono in grado di restituire all'atmosfera, per evapotraspirazione, parte dell'acqua accumulata e di ritardare il rilascio della parte eccedente

## TECNOLOGIE DI RIFERIMENTO

Con "tetti giardino" si intendono le coperture piantumate, praticabili e non.

Le specie vegetali di ricoprimento da utilizzare devono essere scelte a seconda delle condizioni climatiche, dalla tipologia della copertura e dall'accessibilità della copertura.

Esistono due tipologie di coperture verdi, con caratteristiche diverse:

**verde estensivo:** composto da specie vegetali molto resistenti e poco sensibili all'ambiente che hanno bisogno di un ridotto substrato di coltivazione e di manutenzione ridotta (*sedum*);

**verde intensivo,** composto da associazioni di specie vegetali che consentono una più variegata presenza arborea e una regimazione idrica più efficace; le stratificazioni sono maggiori e complessivamente più pesanti rispetto alla tipologia estensiva.

## **ALLEGATO: GUIDA ALLE PROCEDURE PER INTERVENTI EDILIZI**

**ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA** (tettoie e pertinenze di piccole dimensioni, garages, arredi, ecc.)

Questo procedimento si utilizza per le attività di edilizia privata comprese e normate all'art. 16 della L.R. 19/2009 e succ. modifiche ed aggiornamenti.

**CHI PUÒ PRESENTARE LA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ LIBERA**

La comunicazione di inizio attività libera viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria delle aree o dei fabbricati interessati o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

**COME COMPILARE LA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ LIBERA**

La comunicazione di inizio attività libera deve essere compilata utilizzando i modelli pubblicati sul sito internet del Comune.

**ALLEGATI ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ LIBERA**, ove necessari (vedi art.16 punto 5 L.R.19/2009):

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 DPR n. 445 del 28.12.2000 con fotocopia di documento di identità personale del dichiarante;

- Relazione tecnica asseverata ed elaborato tecnico esplicativo (qualora l'intervento sia già stato oggetto di autorizzazione paesaggistica, si può rimandare ai relativi elaborati grafici allegati).

Resta ferma la necessità di preventiva autorizzazione paesaggistica per le aree vincolate.

**DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA LIBERA:**

Il presente regolamento e gli strumenti urbanistici (piano regolatore generale e piani attuativi) contengono specifiche disposizioni su materiali, caratteristiche architettoniche e distanze.

**TETTOIE E PERTINENZE** - Negli edifici di pregio architettonico e ambientale catalogati dal PRGC assimilabili a zone B0 gli interventi previsti dalla L.R. n. 19/2009 all'art. 16, comma 1 lettera j) realizzazione di tettoie e lettera k) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, sono soggetti alle indicazioni di cui agli strumenti urbanistici e al presente regolamento.

**IMPIANTI SOLARI O FOTOVOLTAICI** - Si rimanda alle disposizioni del presente regolamento.

**IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO** - La posa di impianti di condizionamento termico esterni e antenne paraboliche è soggetta alle prescrizioni di cui al presente regolamento.

**SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (SCIA)**

La SCIA permette di eseguire tutti gli interventi non assoggettati al permesso di costruire e non realizzabili in edilizia libera, nonché le varianti a titoli abilitativi già rilasciati secondo quanto previsto dall'art. 17 della LR 19/2009.

Il procedimento è normato dagli artt. 26 e 21 della L.R. 19/2009. La disciplina della SCIA sostituisce quella della DIA ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990.

**CHI PUÒ PRESENTARE LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

La segnalazione certificata di inizio attività viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria delle aree o dei fabbricati interessati o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere. (vedi art. 21 LR 19/2009)

**COME COMPILARE LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ**

La segnalazione certificata di inizio attività deve essere compilata utilizzando i modelli pubblicati sul sito internet del Comune.

**INIZIO LAVORI**

I lavori possono essere iniziati dopo che la segnalazione certificata di inizio attività è stata acquisita al protocollo del Comune e devono essere conclusi entro tre anni.

Per quanto non specificato si rimanda alla legislazione vigente: artt. 17, 21 e 26 della L.R. 19/2009 e succ. modifiche ed aggiornamenti.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' in alternativa al permesso di costruire**

Questo procedimento si utilizza in alternativa al permesso a costruire nei seguenti casi:

**CHI PUÒ PRESENTARE LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

La denuncia di inizio attività viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria delle aree o dei fabbricati interessati o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere. (vedi art. 21 LR 19/2009)

**COME COMPILARE LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

La denuncia di inizio attività deve essere compilata utilizzando i modelli pubblicati sul sito internet del Comune.



## INIZIO LAVORI

Dopo aver presentato la D.I.A. è necessario attendere 30 giorni per consentire all'Ufficio di verificare la regolarità dell'attività edilizia. Trascorsi 30 giorni senza che l'Ufficio intervenga nel procedimento, si può dare inizio ai lavori.

Per quanto non specificato si rimanda alla legislazione vigente: artt. 18 e 21 della L.R. 19/2009 e succ. modifiche ed aggiornamenti.

## PERMESSO DI COSTRUIRE

Questo procedimento si utilizza per dare avvio a un'attività di edilizia privata quando i lavori che si prevede di eseguire modificano in modo sostanziale lo stato fisico e funzionale delle aree e dei fabbricati, come definiti all'art. 19 della LR 19/2009.

### CHI PUÒ PRESENTARE LA DOMANDA

La domanda per il rilascio del permesso di costruire viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria delle aree o dei fabbricati interessati o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere. (vedi art. 21 LR 19/2009)

### COME COMPILARE LA DOMANDA

La domanda deve essere compilata utilizzando i modelli pubblicati sul sito internet del Comune.

## INIZIO LAVORI

In base all'art. 21 della L.R. 19/2009 e succ. modifiche ed aggiornamenti il titolare del permesso di costruire è obbligato a comunicare al Comune l'effettivo inizio dei lavori ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attività edilizia, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, secondo le modalità individuate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 L.R. 19/2009 e dalle altre leggi di settore. A tal fine è possibile utilizzare i modelli pubblicati sul sito internet del Comune.

Per quanto non specificato si rimanda alla legislazione vigente: artt. 19, 21, 23, 24 e 25 della L.R. 19/2009 integrata dalla LR13/2014 e succ. modifiche ed aggiornamenti.

## MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

La definizione di mutamento di destinazione d'uso è normata all'art. 15 della L.R. 19/2009 e succ. modifiche ed integrazioni;

Il mutamento di destinazione d'uso può prevedere le seguenti procedure:

- mutamento di destinazione d'uso in attività edilizia libera: comma 1, lett. g) art. 16 della L.R. 19/2009;
- mutamento di destinazione d'uso con interventi subordinati a SCIA: comma 1, lett. c) art. 17 della L.R. 19/2009;
- mutamento di destinazione d'uso con interventi subordinati al permesso di costruire: comma 1 lett. c) art. 19 della L.R. 19/2009 o alla denuncia di inizio attività' in alternativa a permesso di costruire: art. 18 della L.R. 19/2009.

**AUTORIZZAZIONE IN PRECARIO** (Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali, art. 20 LR 19/2009)

1. Il Comune può autorizzare a titolo precario interventi edilizi anche difforni dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge.
2. L'autorizzazione di cui al comma 1 indica espressamente il periodo di validità dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile, per comprovati motivi, fino a tre anni complessivi dalla data del rilascio. Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario relative a opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni o servizi corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle opere pubbliche a ciò destinate.
3. L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata, senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per motivi di pubblico interesse.
4. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, l'opera e' demolita e lo stato dei luoghi e' ripristinato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, a spese dei responsabili dell'abuso.
5. La demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi di cui al comma 4 non trovano applicazione nel caso in cui il Consiglio comunale dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con gli strumenti di pianificazione regionale o con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e paesaggistici.

L'interessato, nella richiesta di autorizzazione, dovrà dimostrare il possesso dei requisiti previsti, ovvero, a seconda dei casi, dovrà documentare l'esistenza della situazione temporanea per far fronte alla quale sono necessarie le opere in oggetto e, ove

le opere per la loro natura sarebbero idonee ad essere fruite a tempo indefinito, le azioni intraprese per trasferire in zona idonea le funzioni che verrebbero svolte temporaneamente nelle opere precarie.

#### CHI PUÒ PRESENTARE LA DOMANDA

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione in precario viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria delle aree o dei fabbricati interessati o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

#### COME COMPILARE LA DOMANDA

La domanda deve essere compilata utilizzando i modelli per la SCIA pubblicati sul sito internet del Comune.

Il procedimento istruttorio è regolato secondo la L. 241/1990. L'autorizzazione è rilasciata entro 60 giorni dalla richiesta, previo parere della Commissione edilizia e fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri dovuti per legge.

L'autorizzazione è trasferibile a successori o altri aventi causa. In tal caso gli interessati devono comunicare al Comune la variazione relativa all'autorizzazione, allegando copia del relativo titolo di trasferimento.

### **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

L'autorizzazione paesaggistica deve essere richiesta per gli interventi che modificano l'aspetto dei luoghi nelle zone vincolate paesaggisticamente, cioè in tutti i casi previsti dalla parte seconda del D.lgs. 42/2004 e dall'Accordo tra Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia e il Ministero per le Attività Culturali (siglato in data 22/10/2009 e successivamente modificato con atti integrativi in data 29/11/2013 e 29/01/2014).

. L'autorizzazione paesaggistica deve precedere il rilascio del titolo edilizio previsto dalla LR 19/2009 e comunque la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la Denuncia di Inizio Attività o la comunicazione di attività edilizia libera..

Gli interventi, anche temporanei, che possono essere definiti "non soggetti ad autorizzazione" sono quelli definiti dall'art. 149 del d.lgs. 42/2004, dall'Accordo tra Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia e il Ministero per le Attività Culturali (siglato in data 22/10/2009 e successivamente modificato con atti integrativi in data 29/11/2013 e 29/01/2014) e dal Protocollo d'intesa tra Mibac e Regione FVG del 04/06/2014 (dehors). Lo stesso regolamento esplicita le modalità del procedimento di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

Per determinati interventi edilizi, è prevista una procedura semplificata che prevede tempi ridotti per la conclusione del procedimento.

#### CHI PUÒ PRESENTARE LA DOMANDA

La domanda viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria delle aree o dei fabbricati interessati o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

#### COME COMPILARE LA DOMANDA

La domanda deve essere compilata utilizzando i modelli pubblicati sul sito internet del Comune o sul sito della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del FVG.

#### ALLEGATI ALLA DOMANDA

Elaborati progettuali e relazione paesaggistica vanno redatti ai sensi del al D.P.C.M. 12 dicembre 2005 (G.U. 31 gennaio 2006, n. 25. 1/16)

### **ISTANZE IN AREA ZSC (ex SIC)**

La valutazione di incidenza prevista dal D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 per gli interventi da eseguirsi nelle zone individuate come ZSC (zone speciali di conservazione) avendo ad oggetto l'analisi dei possibili effetti che gli interventi medesimi possono avere su detti siti con riferimento agli obiettivi di conservazione, deve necessariamente precedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio del quale costituisce requisito di efficacia.

#### DOMANDA

Il proponente deve presentare al "Servizio valutazioni ambientali" della "Direzione centrale ambiente ed energia" della Regione, unitamente all'istanza, il piano o il progetto e due copie dello studio d'incidenza con i contenuti di cui all'Allegato G del DPR 357/1997. Copia del piano o del progetto e dello studio d'incidenza sono contestualmente presentati al "Servizio tutela del paesaggio e biodiversità" della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università della Regione.

## **APERTURA ACCESSO CARRAIO**

La domanda bollata viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria o comproprietaria del fabbricato o lotto interessato alla Polizia locale comunale.

## **CONCLUSIONE DEI LAVORI (agibilita')**

Si rimanda alla l.r. 19/2009 art. 27.

## **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Il certificato di agibilità è necessario per poter utilizzare i fabbricati che sono stati oggetto di interventi edilizi. Vedi artt. 27 e 28 della L.R. 19/2009 integrata dalla LR 13/2014 e succ. modifiche ed integrazioni e all'art. 4 del DPR 18/Pres. del 20 gennaio 2012.

### **QUANDO PRESENTARE LA DOMANDA**

Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività o di inizio attività di edilizia libera è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilità.

### **CHI PUÒ PRESENTARE LA DOMANDA**

La richiesta di rilascio del certificato di agibilità viene presentata dalla persona fisica o giuridica proprietaria delle aree o dei fabbricati interessati o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

### **COME COMPILARE LA DOMANDA**

La richiesta di rilascio del certificato di agibilità deve essere compilata utilizzando i modelli pubblicati sul sito internet del Comune.

### **ALLEGATI ALLA DOMANDA**

1. dichiarazione del direttore dei lavori ove previsto, o negli altri casi da un tecnico abilitato alla progettazione, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, o, nel caso di assenza di opere edilizie, la conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca della costruzione e al relativo atto abilitativo.
2. certificato di collaudo finale rilasciato dal progettista o da un tecnico abilitato che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, ovvero altre dichiarazioni, certificazioni e asseverazioni previste dalle norme in materia di sicurezza statica, sismica, prevenzione incendi ed eliminazione barriere architettoniche ove previste dalle leggi di settore;
3. dichiarazioni di conformità complete degli allegati obbligatori relative a tutti gli impianti nuovi o modificati, ai sensi del D.M. 37/2008;
4. asseverazioni e attestazioni relative alla certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e legge regionale 23/2005.
5. autorizzazioni o dichiarazioni relative allo scarico delle acque reflue.
6. attestazione dell'avvenuta presentazione di accatastamento oppure dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento catastale.

## **PROCEDURE PER I PIANI ATTUATIVI COMUNALI (PAC)**

Si veda la normativa di settore vigente (art. 25 della Legge Regionale 5/2007 e succ. mod., agg. e reg. LR 12/2008 integrata con art 12 LR 13/2014).

Ai sensi della L.R. 44/1985 e s.m.i. si riportano le altezze minime dei vani:

Per edifici nuovi:

1. altezza minima per vano abitabile  $\geq 2,00$  m
2. altezza minima per vano accessorio  $\geq 1,70$  m
3. altezza media per vano abitabile  $\geq 2,50$  m
4. altezza media per vano accessorio  $\geq 2,40$  m

Per edifici esistenti:

1. altezza minima per vano abitabile  $\geq 1,50$  m
2. altezza minima per vano accessorio  $\geq 1,40$  m
3. altezza media per vano abitabile  $\geq 2,20$  m
4. altezza media per vano accessorio  $\geq 2,10$  m

**ALLEGATO - TABELLA ESEMPLIFICATIVA CALCOLO RICOVERI TEMPORANEI zone E**

capi	UBA	tipologia allevamento	UBA max	ZONA	UBA/ha	n. capi	n. UBA	n. ha	mq/UBA max ricovero	mq max
tori,vacche e altri bovini +2anni, equini +6mesi	1,000	A	2	E4	0,6	2,00	2	3,33	3,6	7,2
bovini -2anni +6mesi	0,600	A	2	E4	0,6	3,33	2	3,33	3,6	7,2
bovini -6mesi	0,400	A	2	E4	0,6	5,00	2	3,33	3,6	7,2
ovini	0,150	A		E4	0,6	5,00	0,75	1,25	3,6	2,7
caprini	0,150	A		E4	0,6	5,00	0,75	1,25	3,6	2,7
scrofe ripr + 50 kg	0,500	A		E4	0,6	2,00	1	1,67		
altri suini	0,300	A		E4	0,6	2,00	0,6	1,00		
galline ovaiole	0,014	A		E4	0,6	20,00	0,28	0,47	3,6	1,008
altro pollame	0,003	A		E4	0,6	20,00	0,06	0,10	3,6	0,216

capi	UBA	tipologia allevamento	UBA max	ZONA	UBA/ha	n. capi	n. UBA	n. ha	mq/UBA max ricovero	mq max
tori,vacche e altri bovini +2anni, equini +6mesi	1,000	B	4	E4	0,6	4,00	4	6,67	3,6	14,4
bovini -2anni +6mesi	0,600	B	4	E4	0,6	6,67	4	6,67	3,6	14,4
bovini -6mesi	0,400	B	4	E4	0,6	10,00	4	6,67	3,6	14,4
ovini	0,150	B		E4	0,6	15,00	2,25	3,75	3,6	8,1
caprini	0,150	B		E4	0,6	15,00	2,25	3,75	3,6	8,1
scrofe ripr + 50 kg	0,500	B		E4	0,6	6,00	3	5,00		
altri suini	0,300	B		E4	0,6	6,00	1,8	3,00		
galline ovaiole	0,014	B		E4	0,6	40,00	0,56	0,93	3,6	2,016
altro pollame	0,003	B		E4	0,6	40,00	0,12	0,20	3,6	0,432

capi	UBA	tipologia allevamento	UBA max	ZONA	UBA/ha	n. capi	n. UBA	n. ha	mq/UBA max ricovero	mq max
tori,vacche e altri bovini +2anni, equini +6mesi	1,000	C	20	E4	0,6	20,00	20	33,33	3,6	72
bovini -2anni +6mesi	0,600	C	20	E4	0,6	33,33	20	33,33	3,6	72
bovini -6mesi	0,400	C	20	E4	0,6	50,00	20	33,33	3,6	72
ovini	0,150	C		E4	0,6	100,00	15	25,00	3,6	54
caprini	0,150	C		E4	0,6	100,00	15	25,00	3,6	54
scrofe ripr + 50 kg	0,500	C		E4	0,6	25,00	12,5	20,83		
altri suini	0,300	C		E4	0,6	25,00	7,5	12,50		
galline ovaiole	0,014	C		E4	0,6	150,00	2,1	3,50	3,6	7,56
altro pollame	0,003	C		E4	0,6	150,00	0,45	0,75	3,6	1,62

capi	UBA	tipologia allevamento	UBA max	ZONA	UBA/ha	n. capi	n. UBA	n. ha	mq/UBA max ricovero	mq max
tori,vacche e altri bovini +2anni, equini +6mesi	1,000	B	4	E4.1	5	4,00	4	0,80	3,6	14,4
bovini -2anni +6mesi	0,600	B	4	E4.1	5	6,67	4	0,80	3,6	14,4
bovini -6mesi	0,400	B	4	E4.1	5	10,00	4	0,80	3,6	14,4
ovini	0,150	B		E4.1	5	15,00	2,25	0,45	3,6	8,1
caprini	0,150	B		E4.1	5	15,00	2,25	0,45	3,6	8,1
scrofe ripr + 50 kg	0,500	B		E4.1	5	6,00	3	0,60		
altri suini	0,300	B		E4.1	5	6,00	1,8	0,36		
galline ovaiole	0,014	B		E4.1	5	40,00	0,56	0,11	3,6	2,016
altro pollame	0,003	B		E4.1	5	40,00	0,12	0,02	3,6	0,432

capi	UBA	tipologia allevamento	UBA max	ZONA	UBA/ha	n. capi	n. UBA	n. ha	mq/UBA max ricovero	mq max
tori,vacche e altri bovini +2anni, equini +6mesi	1,000	C	20	E4.1	5	20,00	20	4,00	3,6	72
bovini -2anni +6mesi	0,600	C	20	E4.1	5	33,33	20	4,00	3,6	72
bovini -6mesi	0,400	C	20	E4.1	5	50,00	20	4,00	3,6	72
ovini	0,150	C		E4.1	5	100,00	15	3,00	3,6	54
caprini	0,150	C		E4.1	5	100,00	15	3,00	3,6	54
scrofe ripr + 50 kg	0,500	C		E4.1	5	25,00	12,5	2,50		
altri suini	0,300	C		E4.1	5	25,00	7,5	1,50		
galline ovaiole	0,014	C		E4.1	5	150,00	2,1	0,42	3,6	7,56
altro pollame	0,003	C		E4.1	5	150,00	0,45	0,09	3,6	1,62

capi	UBA	tipologia allevamento	UBA max	ZONA	UBA/ha	n. capi	n. UBA	n. ha	mq/UBA max ricovero	mq max
tori,vacche e altri bovini +2anni, equini +6mesi	1,000	D	150	E4.1	5	150,00	150	30,00	3,6	540
bovini -2anni +6mesi	0,600	D	150	E4.1	5	250,00	150	30,00	3,6	540
bovini -6mesi	0,400	D	150	E4.1	5	375,00	150	30,00	3,6	540
ovini	0,150	D		E4.1	5	300,00	45	9,00	3,6	162
caprini	0,150	D		E4.1	5	300,00	45	9,00	3,6	162
scrofe ripr + 50 kg	0,500	D		E4.1	5	150,00	75	15,00		
altri suini	0,300	D		E4.1	5	150,00	45	9,00		
galline ovaiole	0,014	D		E4.1	5	1.000,00	14	2,80	3,6	50,4
altro pollame	0,003	D		E4.1	5	1.000,00	3	0,60	3,6	10,8

capi	UBA	tipologia allevamento	UBA max	ZONA	UBA/ha	n. capi	n. UBA	n. ha	mq/UBA max ricovero	mq max
tori, vacche e altri bovini +2anni, equini +6mesi	1,000	C	20	E2	0,2	20,00	20	100,00	3,6	20
bovini -2anni +6mesi	0,600	C	20	E2	0,2	33,33	20	100,00	3,6	20
bovini -6mesi	0,400	C	20	E2	0,2	50,00	20	100,00	3,6	20
ovini	0,150	C		E2	0,2	100,00	15	75,00	3,6	20
caprini	0,150	C		E2	0,2	100,00	15	75,00	3,6	20
scrofe ripr + 50 kg	0,500	C		E2	0,2	25,00	12,5	62,50		
altri suini	0,300	C		E2	0,2	25,00	7,5	37,50		
galline ovaiole	0,014	C		E2	0,2	150,00	2,1	10,50		
altro pollame	0,003	C		E2	0,2	150,00	0,45	2,25		