



Comune di
PESCHIERA DEL GARDA

Provincia di
Verona

REC

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni-Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017, n. 1896



Comune di Peschiera del Garda
Sindaco Maria Orietta Gaiulli

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Marzo 2020

Sommario

PARTE PRIMA.....	9
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.....	9
Art. 1 – Finalità e oggetto del Regolamento Edilizio	9
Art. 2 – Entrata in vigore	9
Art. 3 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	10
1 – Superficie territoriale (ST).....	11
2 – Superficie fondiaria (SF)	11
3 – Indice di edificabilità territoriale (IT).....	11
4 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)	11
5 – Carico urbanistico (CU)	11
6 – Dotazioni territoriali (DT).....	12
7 – Sedime	12
8 – Superficie coperta (SC).....	12
8bis – Superficie coperta urbanistica (SCU)	12
9 – Superficie permeabile (SP).....	12
10 – Indice di permeabilità (IPT/IPF).....	12
11 – Indice di copertura (IC).....	12
12 – Superficie totale (ST)	12
13 – Superficie lorda (SL)	12
14 – Superficie utile (SU)	12
15 – Superficie accessoria (SA).....	12
16 – Superficie complessiva (SCom)	13
17 – Superficie calpestabile (SCa)	13
18 – Sagoma	13
19 – Volume totale o volumetria complessiva (V).....	13
19bis – Volume urbanistico	15
20 – Piano fuori terra	16
21 – Piano seminterrato.....	16
22 – Piano interrato	16
23 – Sottotetto.....	16
24 – Soppalco	16
25 – Numero dei piani (NP)	17
26 – Altezza lorda (HL).....	17

27 – Altezza del fronte (HF).....	17
28 – Altezza dell'edificio (H).....	17
28bis – Altezza dell'edificio ai fini del calcolo del volume urbanistico.....	17
29 – Altezza utile (HU)	18
30 – Distanze (D)	18
31 – Volume tecnico.....	21
32 – Edificio	21
33 – Edificio unifamiliare	21
34 – Pertinenza.....	21
35 – Balcone	21
36 – Ballatoio	21
37 – Loggia/Loggiato.....	21
38 – Pensilina.....	22
39 – Portico/Porticato.....	22
40 – Terrazza.....	22
41 – Tettoia	22
42 – Veranda	22
Art. 3bis – Definizioni aggiuntive.....	22
43 - Rapporto di copertura (Rc)	22
44 - Ciglio stradale	22
45- Rapporto di copertura territoriale (Rct).....	22
46 - Densità fondiaria (di un'area) (If).....	22
47 - Potenzialità edificatoria (di un'area) (Vmax)	23
48 - Densità territoriale (di un'area) (It)	23
49 - Fabbricato	23
50 - Ampliamento (di un fabbricato).....	23
51 - Abitazione (o appartamento, o alloggio).....	23
52 - Stanza (o vano utile)	23
53 - Destinazione d'uso	23
54 - Superficie minima d'intervento (Smi)	24
55 - Unità edilizia minima d'intervento (Umi).....	24
56 - Vani utili abitabili	24
57 - Cortile.....	24
58 - Chiostrina (o cavedio).....	24
59 - Lastrico solare.....	25
60 - Centro abitato.....	25

61 - Nucleo abitato.....	25
62 - Aggregato abitativo (in zona agricola).....	25
63 - Fondo rustico	25
64 - Azienda agricola vitale.....	25
65 - Casa di abitazione (in zona agricola).....	25
66 - Annessi rustici.....	26
67 - Insediamenti di tipo agro-industriale.....	26
68 - Allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura	26
69 - Parcheggio in parco	26
70 - Superficie utile lorda (Sul)	26
71 - Superficie utile abitabile (Sua)	26
72 - Superficie non residenziale (Snr)	26
73 - Superficie a parcheggi (Sp).....	27
74 - Strutture ricettive alberghiere	27
75 - Strutture ricettive all'aperto	27
76 - Strutture ricettive complementari.....	27
77 - Verde profondo.....	27
78 - volume commerciale.....	28
PARTE SECONDA.....	29
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	29
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	29
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi	29
Art. 4 - Sportello Unico Edilizia (SUE).....	29
Art. 5 - Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)	29
Art. 6 - Modalità di coordinamento con il SUAP	30
Art. 7 - Controlli a campione	30
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi	32
Art.8 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	32
Art.9 - Certificato di destinazione urbanistica.....	32
Art.10 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	32
Art.11 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	34
Art.12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	34
Art.13 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	34
Art.14 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	35

Art.15 - Responsabilità e requisiti.....	36
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	37
Capo I - Norme procedurali sull’esecuzione dei lavori	37
Art.16 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	37
Art.17 - Atti preliminari all’inizio dei lavori	38
Art.18 - Comunicazioni di fine lavori	38
Art.19 - Occupazione di suolo pubblico.....	39
Art.20 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica	39
Capo II - Norme tecniche sull’esecuzione dei lavori.....	40
Art. 21 - Principi generali dell’esecuzione dei lavori	40
Art. 22 - Punti fissi di linea e di livello.....	40
Art. 23 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	41
Art. 24 - Cartelli di cantiere	41
Art.25 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	42
Art.26 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze	43
Art.27 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera.....	44
Art.28 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e storico artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	44
Art.29 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	44
Art. 30 - Esecuzione di lavori in centro storico	45
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E	46
FUNZIONALI.....	46
Capo I - Disciplina dell’oggetto edilizio.....	46
Art.31 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	46
Art. 31.1 – <i>Requisiti degli ambienti interni (di tipo residenziale)</i>	46
A - Classificazione dei locali	46
B - Parametri abitativi	46
C - Locali di abitazione permanente.....	47
D - Locali di servizio e disobbligo annessi alle abitazioni	48
E - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni	48
F - Locali abitabili	49
G - Cucine.....	49
H - Locali per servizi igienici	50
Art. 31.2. - <i>SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI, RAMPE</i>	50

Art. 31.3. - <i>CORRIDOI E DISIMPEGNI</i>	51
Art. 31.4. - <i>LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI</i>	51
Art. 31.5. - <i>SOTTOTETTI E MANSARDE – SOTTOTETTI ESISTENTI</i>	51
Art. 31.6 - <i>SOTTERRANEI, SEMINTERRATI, PIANI RIALZATI E TERRA</i>	53
Art. 31.7 - <i>REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE</i>	54
ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA E INDIRECTA	54
Art.32 - <i>Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo</i>	55
<i>Pannelli solari e fotovoltaici</i>	55
<i>Serre solari bioclimatiche</i>	56
<i>Pensiline fotovoltaiche</i>	57
<i>Contenimento dei consumi idrici</i>	57
<i>Razionalizzazione dell’utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane</i>	57
<i>Illuminazione naturale</i>	57
<i>Rapporti aeroilluminanti nei locali abitabili</i>	58
<i>Efficienza dell’illuminazione artificiale</i>	58
<i>Dispersione luminosa</i>	58
Art.33 - <i>Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”)</i>	59
Art.34 - <i>Misure di prevenzione del rischio gas radon</i>	60
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	61
Art.35 - <i>Strade e viabilità</i>	61
Art.36 - <i>Portici e porticati</i>	62
Art.37 - <i>Percorsi, sentieri e piste ciclabili</i>	62
Art.38 - <i>Aree per parcheggio</i>	63
6. La dotazione minima di posti auto pubblici o ad uso pubblico va determinata secondo i parametri stabiliti dall’art. 74 - <i>Zona F4: parcheggi pubblici o di uso pubblico</i> ” delle NTO di PI.....	64
Art.39 - <i>Passaggi pedonali e marciapiedi</i>	65
Art.40 - <i>Chioschi/dehors su suolo pubblico</i>	66
Art.41 - <i>Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni</i>	67
Art.42 – <i>Recinzioni delle aree private</i>	68
Art.43 – <i>Prescrizioni edilizie particolari</i>	68
Art.44 - <i>Numerazione civica</i>	69

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente	70
Art.45 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale e aree verdi	70
Art. 45.1. - LE AREE VERDI.....	70
Art. 45.2. - IL VERDE NEI PARCHEGGI.....	70
Art. 45.3. - INTERVENTI SULLE ALBERATURE STRADALI	70
Art. 45.4. – DECORO DEGLI SPAZI E ALBERATURE	70
Art. 45.5 - VEGETAZIONE ED ALBERATURE	71
Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche	72
Art.46 - Ricarica dei veicoli elettrici	72
Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	72
Art.47 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	72
Art.48 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	73
Art.49 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	74
Art.50 - Allineamenti	75
Art.51 - Piano del colore	75
Art.52 - Coperture degli edifici.....	76
Art.53 - Illuminazione pubblica	76
Art.54 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	77
Art.55 - Serramenti esterni degli edifici.....	77
Art.56 - Intercapedini e griglie di aerazione.....	78
Art.57 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	78
Art.58 - Cartelloni pubblicitari.....	79
Art.59 - Muri di cinta e di sostegno	79
Art.60 - Beni culturali ed edifici storici	79
Capo VI Elementi costruttivi	80
Art.61- Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche	80
Art. 62 - Cortili e lastrici solari	80
Art.63 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	80
Art.64 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alle costruzioni accessorie	81
Art.65 - Piscine.....	81
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	83

Art.66 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	83
Art.67 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio	83
Art.68 - Varianti comunicate a fine lavori.....	83
Art.69 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	83
Art.70 - Sospensione dei lavori.....	84
Art.71 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari	84
TITOLO V -NORME TRANSITORIE	85
Art.72 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio.....	85
Art.73 - Disposizioni transitorie.....	85
Art.74- Abrogazione di precedenti norme.....	86

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 1 – Finalità e oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - REC è stato redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo - RET approvato dalla Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con DGR nr. 1896 del 22 novembre 2017.

Detto schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati.

I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali a detto Schema entro i termini e con le modalità stabilite dall'art. 48-ter della L.R. 11/2004, introdotte dall'art. 19, comma 1 della L.R. 15/2018 in attuazione dell'Accordo con il quale è stato approvato il citato Schema, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione.

Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:

- a) nella Prima Parte, denominata "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) nella Seconda Parte, denominata "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D. Lgs n. 267/2000. Esso, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. 380/01, contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati.

Le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (PAT e PI), sono applicabili in tutto il territorio comunale e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole.

Art. 2 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Le norme del presente Regolamento Edilizio si applicano ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore con esecutività del provvedimento.

Art. 3 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento all'allegato "A" all'Intesa Stato Regioni del 20/10/2016 concernente l'adozione del Regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies D.P.R. 06/06/2001 n. 380, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi recepite anche dalla Regione Veneto sono di seguito riportate.

Si riportano **in rosso** le definizioni, indicazioni e specificazioni aggiuntive rispetto alle indicazioni statali e regionali.

ELENCO DEFINIZIONI UNIFORMI	
Le definizioni in rosso sono quelle preesistenti nelle NTO modificate/integrate a seguito del recepimento delle Definizioni uniformi	
Definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	Definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, non aventi incidenza sulle previsioni dimensionali
<p>1 Superficie territoriale</p> <p>2 Superficie fondiaria</p> <p>3 Indice di edificabilità territoriale</p> <p>4 Indice di edificabilità fondiaria</p> <p>5 Carico urbanistico</p> <p>6 Dotazioni Territoriali</p> <p>7 Sedime</p> <p>8 Superficie coperta</p> <p>10 Indice di permeabilità</p> <p>11 Indice di copertura</p> <p>12 Superficie totale</p> <p>13 Superficie lorda</p> <p>14 Superficie utile</p> <p>15 Superficie accessoria</p> <p>16 Superficie complessiva</p> <p>17 Superficie calpestabile</p> <p>18 Sagoma</p> <p>19 Volume totale o volumetria complessiva</p> <p>20 Piano fuori terrazza</p> <p>21 Piano seminterrato</p> <p>22 Piano interrato</p> <p>23 Sottotetto</p> <p>24 Soppalco</p> <p>25 Numero dei piani</p> <p>26 Altezza lorda</p> <p>28 Altezza dell'edificio</p> <p>29 Altezza utile</p> <p>30 Distanze</p>	<p>9 Superficie permeabile (SP)</p> <p>27 Altezza del fronte (HF)</p> <p>31 Volume tecnico</p> <p>32 Edificio</p> <p>33 Edificio unifamiliare</p> <p>34 Pertinenza</p> <p>35 Balcone</p> <p>36 Ballatoio</p> <p>37 Loggia/Loggiato</p> <p>38 Pensilina</p> <p>39 Portico/Porticato</p> <p>40 Terrazza</p> <p>41 Tettoia</p> <p>42 Veranda</p>

1 – Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 – Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio per gli ambiti soggetti a PUA. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 – Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

- a. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal PI.
- b. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nella zonizzazione dell'ambito di intervento, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal PI.
- c. Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto degli altri indici stereometrici di tabella, fatti salvi i casi della compensazione dei volumi. Il progetto degli edifici dovrà sempre contenere la tabella di riferimento con le indicazioni dei volumi e delle superfici coperte attribuiti a ciascun lotto e totali.
- d. L'indice di edificabilità territoriale si applica solo in sede di Piano Urbanistico Attuativo.

4 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

- a. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
- b. Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n. 847/64 e s.m.i.), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta del titolo ad edificare le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

5 – Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 – Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 – Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 – Superficie coperta (SC)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

8bis – Superficie coperta urbanistica (SCU)

Per superficie coperta urbanistica del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di due lati e simili e con esclusione di poggiali sporgenti, gronde, rientranze coperte aventi profondità inferiore o uguale al 50% rispetto alla loro larghezza, scale di profondità e gli sporti di gronda maggiore di metri 1,50. I porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto. Per i fabbricati residenziale ubicati in zona omogenea "E agricola", i porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 70% della superficie coperta dell'abitazione cui sono pertinenti.

9 – Superficie permeabile (SP)

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 – Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).

11 – Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 – Superficie totale (ST)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, compresi gli aggetti e i portici.

13 – Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 – Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 – Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso

della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali; ,
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tetterie con profondità superiore a m 1,50. Le tetterie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; ,
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Indicazioni e specificazioni tecniche

- a. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.

16 – Superficie complessiva (SCom)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SCom = SU + 60\%SA$).

Negli interventi di nuova edificazione è:

$$Scompl = Sua + 60\% (Snr + Sp).$$

Negli interventi di recupero è:

$$Scompl = Sua + 70\% (Snr + Sp).$$

17 – Superficie calpestabile (SCa)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

18 – Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 – Volume totale o volumetria complessiva (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Il solido emergente dal terreno, comprese le solette d'imposta, i pavimenti e gli isolamenti, non tiene conto di:

- a) piani seminterrati, membrane di ventilazione o isolamento, anche per la parte sporgente fuori terra fino all'intradosso del primo solaio fuori terra e per un'altezza massima di 1 m.; i volumi dei seminterrati sporgenti fuori terra più di 1 m. saranno calcolati per la parte superiore a tale altezza

(tale disposizione di cui al punto a) non trova applicazione per i piani seminterrati privi di soprastante fabbricato);

- b)** portici ed in genere volumi aperti almeno su due lati;
- c)** sottotetti, a partire dall'intradosso del solaio sottostante il sottotetto, allorché valgono le tre condizioni seguenti (in caso diverso viene computato il volume abitabile o agibile):
 - 1.** siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%;
 - 2.** l'altezza tra il pavimento del sottotetto e l'intradosso della copertura non superi i 60 cm per almeno il 50% dell'ingombro massimo costituito dal volume del fabbricato sottostante;
 - 3.** i locali ricavati siano destinati a servizi o disimpegni, la cui superficie non potrà concorrere al raggiungimento della superficie minima dell'unità abitativa di riferimento, in caso contrario detti locali saranno quantificati come volume edilizio.
- d)** volumi tecnici; in ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.
- e)** i volumi delle di logge rientranti non concorrono alla determinazione del volume dell'edificio a condizione che la rientranza non sia superiore a ml. 1,50 di profondità e che il rapporto tra il lato frontale e la rientranza della loggia sia almeno di 1:1.
- f)** volumi che costituiscono parti dell'edificio necessari all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile:
 - 1.** volumi dei vani corsa degli ascensori e relativi spazi di sbarco;
 - 2.** volumi dei vani scala;
 - 3.** volumi degli androni d'ingresso;

Nel caso in cui la progettazione sia riferita ad organismo unitario, articolato anche in fabbricati separati da porticati passanti ma aventi continuità di coperture e quindi costituenti un unico corpo di fabbrica, anche nel caso di esigenze architettoniche di progettazione che prevedano coperture disgiunte a diverse quote ovvero anche alternanze di coperture a falde inclinate con coperture piane, la suddetta verifica di cui alla let. c) punto 2) è da riferirsi sempre all'ingombro massimo costituito dal volume del fabbricato sottostante, considerato nella sua estensione virtuale massima in proiezione orizzontale.

L'altezza tra il pavimento del sottotetto e l'intradosso della copertura, di cui alla precedente let. c) punto 2, nel caso in cui il solaio di copertura sia costituito da orditura a travetti, viene determinata ai sensi della definizione uniforme n. 29 Altezza utile (HU) del presente regolamento.

Nel caso di edifici con copertura a falde inclinate, aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza interna dal pavimento al colmo non superiore a m 5,70;
- altezza interna in gronda (misurata dal pavimento alla linea di intersezione della falda inclinata con la parete) non superiore a m 3,60;

il volume sarà dato da prodotto della superficie lorda per l'altezza avente misura fissa m 2,70.

Le predette altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto il travetto nel caso di interasse minore o uguale a cm 70, sotto assito nel caso di interasse superiore a cm 70, così come previsto dalla definizione uniforme n. 29 Altezza utile (HU) del presente regolamento.

Per consentire il naturale deflusso delle acque piovane, la "quota zero" di progetto del sedime del fabbricato potrà essere rialzata fino a realizzare un dislivello dal marciapiede stradale (o dal dosso, in sua mancanza) pari al 2% della distanza dai confini, così come definita nel presente art. 6.

Sono esclusi dal computo del volume i manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio e al gioco dei bambini, fino ad una superficie coperta massima di mq. 6,50 e con altezza in gronda non superiore a ml. 2,20. Detti manufatti, sono pertinenza degli edifici residenziali, possono essere installati nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, nelle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari, è ammesso un solo manufatto.

Nel caso di edifici residenziali o di edifici non residenziali ma soggetti alle norme sul risparmio energetico, per nuove costruzioni o edifici già costruiti soggetti a qualunque intervento edilizio esclusa la manutenzione ordinaria (con salvaguardia delle facciate e degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico o artistico, e con garanzia sotto il profilo estetico degli allineamenti e delle conformazioni caratterizzanti le cortine degli edifici urbani e dei cascinali di antica formazione), non saranno computati, ai fini del calcolo del volume fuori terra del fabbricato:

- a) gli spessori delle pareti e dei solai perimetrali per la parte compresa tra 30 e 55 cm (per gli edifici già costruiti tra lo spessore esistente e 55 cm),
- b) gli spessori dei solai intermedi per la parte compresa tra 30 e 45 cm (per gli edifici già costruiti tra lo spessore esistente e 45 cm).

I progetti che si avvalgono della riduzione di cui al precedente periodo vanno corredati di relazione tecnica con calcoli e grafici dimostrativi.

Per gli interventi di edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla Legge Regionale 9 marzo 2007, n. 4 e dalle successive linee guida (cd. Protocollo Itaca). Gli interventi proposti, per poter beneficiare dello scomputo volumetrico di cui alla suddetta L.R. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n. 1579/2008, "Linee guida in materia di edilizia sostenibile", devono totalizzare un punteggio complessivo NON INFERIORE a "+1". La proposta progettuale dovrà pertanto essere corredata dalla schedatura predisposta dalla Regione Veneto e sottoscritta da professionista/i abilitato/i. Al termine dei lavori dovrà essere sottoscritta dalle medesime figure professionali una dichiarazione di conformità di tali interventi di edilizia sostenibile, da allegare alla dichiarazione di fine lavori o al certificato di collaudo.

Così come disposto dall'art. 11 bis della L.R. 32/2013 gli ascensori esterni e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici sono da considerarsi volumi tecnici, esclusi pertanto dal calcolo del volume o dalla superficie e soggetti alle norme del codice civile in materia di distanze.

Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 3 marzo 2011, n. 28:

"I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, e fatte salve le aree individuate come zona A dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 Aprile 1968, n. 1444.

19bis – Volume urbanistico

a. Per volume urbanistico di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente punto 8bis, per l'altezza dell'edificio determinata ai sensi del punto 28bis, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. A tale volume va aggiunto quello non

- rientrante nei casi previsti dalle specifiche tecniche di cui al punto 23.
- b. Le costruzioni che prospettano su strade in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se la strada fosse piana. A tal fine l'altezza che determina il volume è la media delle altezze a monte e a valle della strada.
 - c. Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti il cui rapporto tra profondità e lunghezza sia almeno pari a 1:2., i cortili interni, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).
 - d. Costituisce volume urbanisticamente rilevante anche un locale interrato o seminterrato ove ad esso sia conferita destinazione d'uso principale; secondo l'orientamento giurisprudenziale e orientativo della Regione Veneto laddove si dice esplicitamente che ai fini urbanistico-edilizi i volumi interrati non si computano solo qualora venga attribuita una destinazione accessoria come definite al punto n° 15 del presente articolo, mentre si computano qualora si prestino a destinazioni principali.
 - e. Non concorrono al calcolo del volume ammissibile le autorimesse pertinenziali realizzate al piano terra dei nuovi edifici residenziali mono e bifamiliari, preferibilmente in aderenza, nel limite massimo previsto di 1 mq ogni 10 mc di volume con un massimo di mc 70 per unità abitativa, purché i nuovi fabbricati siano privi di vani di qualunque genere interrati e/o seminterrati ad uso autorimessa, e a condizione che vengano rispettate, oltre alle distanze da confini e fabbricati, la superficie coperta e le altezze massime consentite dalle norme di zona. Le autorimesse pertinenziali fuori terra eccedenti il limite di 1mq/10 mc e 70 mc per unità abitativa verranno integralmente computate nel volume dell'edificio.
 - f. Le cubature di cui al presente comma concorrono comunque al calcolo del contributo di costruzione.
 - g. Per il calcolo del volume relativo ai sottotetti si faccia riferimento alle indicazioni e specifiche tecniche di cui al precedente punto n° 19 Volume totale e al successivo punto n° 23 – Sottotetto.

20 – Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 – Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 – Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 – Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Ai sensi della LRV n° 51/2019 si definisce come sottotetto, ai fini della presente legge, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

24 – Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 – Numero dei piani (NP)

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 – Altezza lorda (HL)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 – Altezza del fronte (HF)

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 – Altezza dell'edificio (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specifiche tecniche

Per le costruzioni in pianura si potrà fare riferimento alla quota del marciapiede stradale o, in mancanza di esso, del dosso stradale.

Qualora la strada prospiciente il lotto sia ad un livello più elevato di quello di sistemazione finale del lotto stesso, il computo dell'altezza sarà definito dalla media tra la quota finale del lotto e la quota stradale.

È ammessa la possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti ed i dossi.

Nel caso di edifici residenziali o di edifici non residenziali ma soggetti alle norme sul risparmio energetico, per nuove costruzioni o edifici già costruiti soggetti a qualunque intervento edilizio esclusa la manutenzione ordinaria (con salvaguardia delle facciate e degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico o artistico, e con garanzia sotto il profilo estetico degli allineamenti e delle conformazioni caratterizzanti le cortine degli edifici urbani e dei cascinali di antica formazione), non saranno computati, ai fini del calcolo dell'altezza massima fuori terra del fabbricato:

- a) gli spessori dei solai perimetrali per la parte compresa tra 30 e 55 cm (per gli edifici già costruiti tra lo spessore esistente e 55 cm),
- b) gli spessori dei solai intermedi per la parte compresa tra 30 e 45 cm (per gli edifici già costruiti tra lo spessore esistente e 45 cm).

28bis – Altezza dell'edificio ai fini del calcolo del volume urbanistico

a. L'altezza degli edifici ai fini del calcolo del volume urbanistico è misurata dal piano dei marciapiedi o in sua assenza dalla mezzeria della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda inclinata. In caso di fabbricato con copertura a falda unica, l'altezza si ricava dalla media delle altezze delle due facciate fino alla linea orizzontale di intersezione con le rispettive gronde.

b. Altezze del fabbricato con cornici architettoniche

Si considerano le altezze misurabili con la linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda intesa come proiezione dello spessore del solaio di copertura sulla facciata.

c. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.

d. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di nuova costruzione, con

possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.

- e. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).
- f. Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza e/o volumi maggiore dell'edificio demolito. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del PI. Assieme al concetto di ricostruzione occorre richiamare anche quello di ristrutturazione edilizia riconoscendo che, attraverso tale intervento, è possibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del DPR 380/01, procedere anche alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, in base ad una giurisprudenza ormai consolidata.

29 – Altezza utile (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Nei locali ad altezza costante, l'altezza utile è la distanza tra pavimento finito ed intradosso del solaio sovrastante.

Se il solaio sovrastante è costituito da orditura a travetti di qualsiasi materiale, l'intradosso è da riferire ai travetti qualora l'interasse di essi sia minore o uguale a com. 70; l'intradosso è da riferire al sovrastante assito qualora l'interasse dei travetti sia maggiore a cm. 70.

Nei locali ad altezza variabile, fermo restando quanto prescritto in merito all'interasse dei travetti, l'altezza utile risulta essere la media tra le altezze misurate in colmo ed in corrispondenza della muratura d'ambito.

30 – Distanze (D)

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Distacco tra gli edifici: è la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.

Distacco dai confini

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi. Ai fini del calcolo delle distanze non concorrono i balconi, le scale esterne e le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera m. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera m. 1,50.

Distanza tra gli edifici

È la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a m 10, limitatamente alla parte sovrapponibile, misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Sono in ogni caso consentite, per adeguamenti igienico-sanitari e per impianti tecnologici, le sopraelevazioni di fabbricati esistenti che non determinino ampliamento della superficie coperta sul lato del fabbricato che dà origine al rispetto.

Nel caso di edifici residenziali o di edifici non residenziali ma soggetti alle norme sul risparmio energetico, per nuove costruzioni o edifici già costruiti soggetti a qualunque intervento edilizio esclusa la manutenzione

ordinaria (con salvaguardia delle facciate e degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico o artistico, e con garanzia sotto il profilo estetico degli allineamenti e delle conformazioni caratterizzanti le cortine degli edifici urbani e dei cascinali di antica formazione), non saranno computati, ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati gli spessori delle pareti e dei solai perimetrali per la parte compresa tra 30 e 55 cm (per gli edifici già costruiti tra lo spessore esistente e 55 cm).

Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.

É la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta del fabbricato ed i confini di proprietà.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo, né alle sopraelevazioni di fabbricati preesistenti, nei quali casi varrà la previsione del codice civile.

Nel caso di piscine completamente interrate, da realizzarsi al di sotto del profilo naturale del terreno, in analogia a quanto disposto dall'art. 889 c.c. per vasche e cisterne, sia rispettata la distanza di almeno 2 metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno della piscina. Si veda l'Art.65 – Piscine del presente REC.

É sempre ammessa la deroga dal rispetto della distanza minima dal confine previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante (costituzione di servitù di inedificabilità sul terreno adiacente, per la distanza tra i fabbricati prescritta dalle presenti Norme), da trasciversi presso il Ministero delle finanze, Ufficio del territorio (già Conservatoria dei registri immobiliari) prima del rilascio della concessione.

Nel caso di edifici residenziali o di edifici non residenziali ma soggetti alle norme sul risparmio energetico, per nuove costruzioni o edifici già costruiti soggetti a qualunque intervento edilizio esclusa la manutenzione ordinaria (con salvaguardia delle facciate e degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico o artistico, e con garanzia sotto il profilo estetico degli allineamenti e delle conformazioni caratterizzanti le cortine degli edifici urbani e dei cascinali di antica formazione), non saranno computati, ai fini del calcolo delle distanze dei confini del fabbricato, gli spessori delle pareti perimetrali per la parte compresa tra 30 e 55 cm (per gli edifici già costruiti tra lo spessore esistente e 55 cm).

Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal PI

É la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta del fabbricato ed il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc..

Qualora vi siano fossati di scarico laterali alla strada, la distanza va determinata a partire dal confine con la proprietà pubblica o di uso pubblico.

Nell'ipotesi di ampliamento in linea di fabbricato esistente senza riduzione della distanza verso la strada, la distanza minima è quella determinata dalla linea dell'edificio esistente prima della data di adozione del Piano degli Interventi – Seconda Fase.

Non determinano l'obbligo del rispetto, salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme, le strade private non gravate da servitù di uso pubblico.

Resta salva la facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia privata e Urbanistica di imporre un diverso allineamento in conformità alla situazione esistente in loco.

Nel caso di edifici residenziali o di edifici non residenziali ma soggetti alle norme sul risparmio energetico, per nuove costruzioni o edifici già costruiti soggetti a qualunque intervento edilizio esclusa la manutenzione ordinaria (con salvaguardia delle facciate e degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico o artistico, e con garanzia sotto il profilo estetico degli allineamenti e delle conformazioni caratterizzanti le cortine degli edifici urbani e dei cascinali di antica formazione), non saranno computati, ai fini del calcolo della distanza

dalle strade gli spessori delle pareti e dei solai perimetrali per la parte compresa tra 30 e 55 cm (per gli edifici già costruiti tra lo spessore esistente e 55 cm).

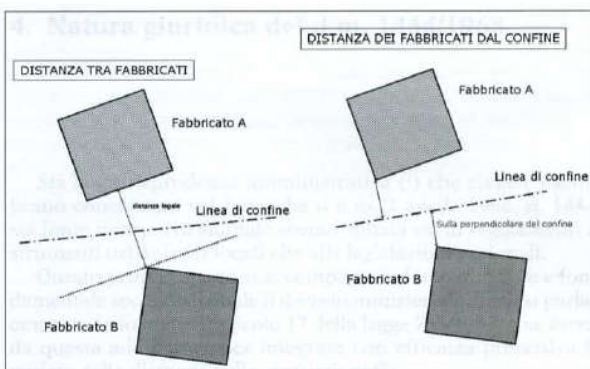
Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

I nuovi fabbricati e le recinzioni di norma devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; in ogni caso le recinzioni, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti potranno essere consentiti a distanza inferiore di m. 10, con un minimo di m 5, a fronte dell'ottenimento della necessaria concessione idraulica da parte della autorità competente.

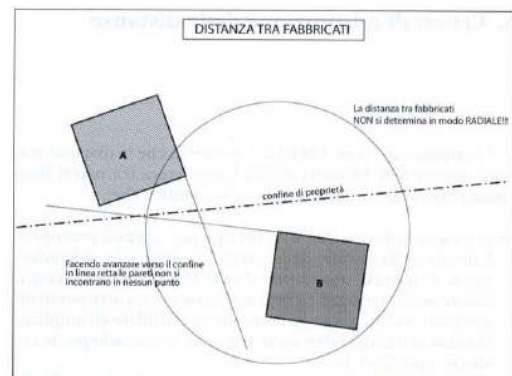
DISCIPLINA DELLE DISTANZE - DEFINIZIONI SIGNIFICATIVE				
COSTRUZIONE	VEDUTE O PROSPETTI	LUCI	LUCI IRREGOLARI	INTERCAPEDINI NOCIVE
Rientrano nel concetto civilistico i costruzioni le parti dell'edificio quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppur non corrispondano a volumi abitativi coperti, siano destinati a estender e ampliare la consistenza del fabbricato; non sono tali le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili. (Cds, sez.IV ordinanza n. 424/2010)	Finestre o aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (art. 900 del c.c.)	Finestre o aperture che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino (art. 900 del c.c.), aventi i seguenti requisiti (art. 901 del c.c.) 1) sono munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati; 2) hanno il lato inferiore a un'altezza non minor di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno e non minore di due metri se sono ai piani superiori; 3) hanno il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi on o costante di osservare l'altezza stessa.	Apertura e finestra che non ha i caratteri di veduta e di prospetto (art. 902 del c.c.) e neppure quelli previsti per le luci. Il vicino ha sempre diritto di esigere la loro regolarizzazione ovvero la chiusura.	L'intercapedine che si crea tra costruzioni che si fronteggiano si potrà ritenere nociva quando la distanza tra le pareti non consente idonei ricambi d'aria dei locali che si affacciano con finestre, ovvero l'illuminamento naturale (valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%) degli stessi locali nei valori prefissati dal D.M. 5-7-1975. La normativa sull'illuminamento naturale assume significato anche ambientale e di risparmio energetico.

SCHEMI GRAFICI

Distanze per DM 1444/68



Distanze per DM 1444/68



Tratto da: *Il regime delle distanze in edilizia*
Libro di Pierfrancesco Zen e Romolo Balasso

31 – Volume tecnico

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 – Edificio

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 – Edificio unifamiliare

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 – Pertinenza

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste comunque rapportate al carattere di accessoria.

Indicazioni e specifiche tecniche

La superficie corrispondente ad un determinato volume costituisce l'area di pertinenza dell'edificio (Spert) avente quel volume; l'area resta vincolata alla successiva non edificazione. Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria per nuovi interventi edilizi.

Il Comune ha la facoltà di richiedere prima del rilascio della concessione o autorizzazione la trascrizione del vincolo a cura e spese del proprietario; la trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione dell'area di pertinenza, purché detta area comprenda la superficie coperta del fabbricato e formi una sola figura geometrica.

35 – Balcone

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 – Ballatoio

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 – Loggia/Loggiato

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 – Pensilina

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 – Portico/Porticato

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40 – Terrazza

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41 – Tettoia

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 – Veranda

Art. che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 3bis – Definizioni aggiuntive

43 - Rapporto di copertura (Rc)

È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) dell'area ad essi corrispondente. È espresso in mq/mq o in percentuale.

44 - Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).

45- Rapporto di copertura territoriale (Rct)

È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici (Sc) e la superficie territoriale (St) dell'area ad essi corrispondente. È espresso in mq/mq o in percentuale.

46 - Densità fondiaria (di un'area) (If)

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo fuori terra realizzabile (Vmax) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso corrispondente. È espresso in mc/mq.

Nell'applicazione della densità fondiaria, le fasce di rispetto sono considerate utili al fine della determinazione del volume fuori terra realizzabile, mentre sono escluse dalla superficie fondiaria le aree

destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni, anche se tali aree fanno ancora parte del lotto al momento della domanda di concessione ad edificare. All'atto di tale domanda le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate.

47 - Potenzialità edificatoria (di un'area) (Vmax)

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti gli indici urbanistici e edilizi prescritti dalle presenti Norme e dal RE. Gli indici di densità territoriale (It) e fondiaria (If) rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area, o del lotto di pertinenza, qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) e edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti.

L'indice di potenzialità edificatoria si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in sede di redazione dei piani attuativi sia in sede di rilascio di singole concessioni. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI. Sempre a tale data si deve fare riferimento per la determinazione del lotto edificabile.

48 - Densità territoriale (di un'area) (It)

Rappresenta il rapporto tra il volume massimo fuori terra realizzabile (Vmax), come definito al comma precedente, e la superficie territoriale (St) dell'area ad esso corrispondente. È espressa in mc/mq.

49 - Fabbricato

Per fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, e che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

50 - Ampliamento (di un fabbricato)

Per ampliamento si intende l'ulteriore costruzione, in senso orizzontale o verticale, su di un fabbricato preesistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

51 - Abitazione (o appartamento, o alloggio)

Per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su un pianerottolo, cortile, terrazzo, ecc..

52 - Stanza (o vano utile)

Per stanza si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, studio, salotto, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità.

53 - Destinazione d'uso

È la destinazione principale del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee.

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso finché l'immobile, o parte di esso, non assuma una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Non si considera variazione di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alle residenze (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale. Diventa mutamento di destinazione d'uso quando la parte di servizio è nettamente separata dall'abitazione e il suo uso può non essere legato alla stessa.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti categorie principali:

- a) residenza,
- b) attività produttive: commercio ed artigianato di servizio,

- c) attività produttive: artigianato non di servizio ed industria,
- d) agricoltura,
- e) attività terziarie e servizi,
- f) attività turistiche ed alberghiere.

Si richiama comunque il testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 e s.m.i. art. 23/ter, che individua 5 categorie funzionali:

- 1. residenziale
- 2. turistico-ricettiva
- 3. produttiva e direzionale
- 4. commerciale
- 5. rurale

Al comma 3 dello stesso articolo si precisa che salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

54 - Superficie minima d'intervento (Smi)

È costituita dall'area minima prescritta dalle presenti Norme per le diverse zone omogenee, per gli interventi sia urbanistici attuativi sia edilizi diretti. Tale superficie è predeterminata graficamente nelle planimetrie di Piano o nelle schede allegate alle presenti Norme.

55 - Unità edilizia minima d'intervento (Umi)

È l'elemento edilizio minimo o l'area minima su cui sono ammessi o prescritti particolari interventi edilizi.

56 - Vani utili abitabili

Sono i vani che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

57 - Cortile

È l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio e destinata ad illuminare e ventilare gli ambienti interni, al passaggio delle persone, o ad altre funzioni.

È delimitato da fabbricati o recinzioni lungo il suo perimetro. Gli elementi di chiusura (anche i muri di cinta) aventi un'altezza, misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile, di almeno 2,50 m, non devono superare il 25% del perimetro del cortile (che altrimenti è considerato chiostrina).

58 - Chiostrina (o cavedio)

Piccolo cortile interno degli edifici di abitazione destinato ad arieggiare ed illuminare scale e ambienti di servizio (locali non abitabili), per il quali la parte di perimetro delimitata da fabbricazione è superiore al 25% del perimetro.

Specifiche tecniche

1. La costruzione delle chiostrine avrà il solo scopo di fornire illuminazione e ventilazione a locali di servizio, disobligho e scale.
2. Le chiostrine dovranno avere una superficie (misurata deducendo la proiezione di ogni sporto compresa la gronda) non inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che la delimitano. Nella sezione orizzontale dovrà inscrivere un cerchio di diametro non inferiore a 3 m.

3. Le chiostrine devono essere aperte in alto e ventilate in basso mediante una comunicazione diretta con l'esterno. Esse dovranno inoltre essere pavimentate e facilmente accessibili per la pulizia.
4. Il pavimento dovrà essere impermeabile e dovrà essere munito di fori di scarico a chiusura idraulica collegati alla rete fognaria. Non possono essere immessi in chiostrine esalatori o sfati.
5. Le chiostrine possono essere coperte superiormente a condizione che la copertura sia tale da lasciare almeno tre lati completamente liberi per una superficie di parete aperta pari ad almeno 3 volte il pavimento della chiostrina.

59 - Lastrico solare

È la copertura piana praticabile di un edificio.

60 - Centro abitato

Insieme continuo, o con brevi discontinuità, di edifici con interposte strade, piazze e simili, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta anche per gli abitanti dei luoghi vicini, per approvvigionamenti, ragioni di culto, affari, istruzione e simili.

61 - Nucleo abitato

Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato.

Il carattere di nucleo abitato è riconosciuto anche:

- a) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.), anche se costituiti da un solo edificio, purché vi abitino almeno cinque famiglie;
- b) al gruppo, anche minimo, di case vicine tra loro situate in zona agricola, quando:
 - 1) vi abitino almeno due famiglie,
 - 2) le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili o non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
- c) agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi o esercizi pubblici, purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie;
- d) all'aggregato, anche disabitato, in zona agricola di case anche parzialmente rovinate;
- e) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche, alle scuole convitto e simili, situati al di fuori del centro abitato.

62 - Aggregato abitativo (in zona agricola)

Il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale.

63 - Fondo rustico

L'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico.

64 - Azienda agricola vitale

Il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico.

A sensi della normativa regionale vigente (art. 44 e 45 della LR 11/2004) nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3.

Tali interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola che presenti definiti requisiti minimi, stabiliti per legge.

65 - Casa di abitazione (in zona agricola)

Il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale, intesa come da legislazione vigente – art. 44 LR11/2004 - come "ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come

unità lavoro “nella medesima azienda.

66 - Annessi rustici

Il complesso di strutture agricolo-produttive organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti zootecnici o colture specializzate. Tali strutture sono concesse e approvate dagli organi competenti con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

67 - Insediamenti di tipo agro-industriale

Il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura.

Ai sensi della normativa vigente – art. 44 – comma 7 – LR11/2004 i fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendo il piano degli interventi (PI) individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali.

68 - Allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura

Il complesso di strutture agricolo-produttive e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico.

69 - Parcheggio in parco

Sono ampie estensioni di terreno in prossimità di impianti ricreativi o turistici, destinate alla sosta degli autoveicoli attirati dagli impianti stessi.

Le aree devono essere piantumate con essenze locali ed il parcheggio organizzato nel verde secondo un disegno che si proponga di ombreggiare e schermare alla vista gli autoveicoli. Lungo le strade, al bordo dei parcheggi, devono essere create barriere di verde (siepi di oleandri, cipressi o altro).

Il terreno deve restare permeabile per almeno il 70% della superficie complessiva. Nelle aree corrispondenti ai posti macchina la pavimentazione può essere realizzata con elementi autobloccanti in terreno erbato. I percorsi di adduzione possono essere bitumati.

70 - Superficie utile lorda (S_{ul})

È la somma della superficie di tutti i piani fuori ed entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensore, scale).

Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- a) i porticati e le gallerie;
- b) le rientranze fino ad 1,50 m; le misure eventualmente eccedenti tale rientro saranno computate ai fini del calcolo della S_{ul} ;
- c) i balconi con sbalzo fino a 1,50 m; le misure eventualmente eccedenti tale sbalzo saranno computate ai fini del calcolo della S_{ul} ;
- d) le autorimesse, le cantine, i locali tecnici e di servizio alla residenza interrati, anche nel caso in cui, se ubicati sotto il sedime di un edificio, emergano fino ad 1 m tra il piano naturale di campagna e l'intradosso del solaio;
- e) i manufatti tecnologici, così come definiti nel Regolamento Edilizio, ed i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio.

71 - Superficie utile abitabile (S_{ua})

È la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. La superficie della scala interna degli alloggi dislocati a più livelli viene computata ai vari piani nella sua proiezione orizzontale.

72 - Superficie non residenziale (S_{nr})

È la superficie, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (quali: logge, balconi, cantinole e soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (quali: androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza).

73 - Superficie a parcheggi (Sp)

È la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti.

74 - Strutture ricettive alberghiere

Sono considerate *strutture ricettive alberghiere* ai sensi dell'art. 24 della L.R.V. n° 11 del 14 giugno 2013:

- a) gli alberghi o hotel,
- b) i villaggi-albergo,
- c) le residenze turistico-alberghiere,
- d) gli alberghi diffusi

75 - Strutture ricettive all'aperto

Sono considerati *strutture ricettive all'aperto* ai sensi della Legge Regionale dell'art. 26 della L.R.V. n° 11 del 14 giugno 2013:

- a) i villaggi turistici,
- b) i campeggi.

Si considerano *strutture ricettive all'aperto* anche gli agricampeggi ai sensi della LR. N. 28 del 10 agosto 2012 (Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo) e alla Dgr n. 1483 del 05 agosto 2014.

76 - Strutture ricettive complementari

Sono considerate *strutture ricettive complementari* ai sensi dell'art. 27 della L.R.V. n° 11 del 14 giugno 2013:

- a) gli alloggi turistici,
- b) le case per vacanze,
- c) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico,
- d) i bed & breakfast,
- e) i rifugi alpini.

Nonché le locazioni turistiche di cui all'art. 27 *bis* della L.R.V. n° 11 del 14 giugno 2013.

77 - Verde profondo

Si tratta di aree da riservare a verde che non possono essere interessate in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

La percentuale del lotto a verde profondo s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi pertinenziali.

Il verde profondo deve essere opportunamente progettato in modo da assicurare caratteri di qualità e di disegno unitario e deve essere piantumato per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento.

Nelle zone di completamento e di espansione C1 e C2 e nelle Zone D alberghiere, fatta esclusione per i nuclei di antica formazione, nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di terrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde profondo permeabile non edificato (superficie drenante), una percentuale del lotto non inferiore al 35% della superficie fondiaria, salvo quanto previsto nelle specifiche norme di zona.

Per gli ambiti produttivi artigianali e industriali, la superficie drenante a verde profondo non dovrà essere inferiore al 20% della superficie fondiaria.

Qualora nei casi in cui la conformazione geologica dei terreni vanifichi la previsione di permeabilità alle acque meteoriche, e pertanto non sia raggiunta la suddetta percentuale minima del 35%, con motivata relazione progettuale il progettista può prevedere di derogare alla presente previsione normativa garantendo, attraverso l'utilizzo di cisterne interrato o vasche di laminazione, la graduale immissione delle acque meteoriche nelle reti scolanti.

78 - volume commerciale

Si consideri ai fini urbanistici per il calcolo della volumetria commerciale esclusivamente quella compresa fino l'altezza di ml. 3,00. Pertanto, per il calcolo del volume commerciale non si terrà conto di eventuale spazio vuoto soprastante all'altezza di ml 3,00, da utilizzare come spazio tecnico per impianti.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 4 - Sportello Unico Edilizia (SUE)

1. Il Comune di Peschiera del Garda istituirà, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/2001, lo Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato SUE (Sportello Unico Edilizia) ed ha recepito la modulistica unificata.
2. Nelle more di istituzione del SUE, il Settore Edilizia Privata svolge le funzioni attribuite al SUE dal D.P.R. 380/2001 ed in particolare:
 - a) eroga servizi informativi in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
 - b) cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n.241;
 - c) acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia sia in forma cartacea attraverso gli uffici del protocollo, sia in modalità telematica;
 - d) cura i rapporti tra l'Autorità comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della segnalazione;
 - e) ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
 - f) assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità;
 - g) svolge l'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
 - h) procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.

Art. 5 - Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR n. 160/2010.
2. Il Comune di Peschiera del Garda svolge le funzioni di Sportello Unico per Attività produttive avvalendosi del supporto della CCIAA di VERONA, nel rispetto dell'art.4, comma 10-12 del D.P.R.

160/2010. Al link del portale è possibile consultare l'elenco dei procedimenti di competenza del SUAP, compilare, firmare e inviare una pratica per l'avvio o l'esercizio di un'attività nel territorio del Comune.

Norme collegate:

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160
- LRV n° 55/2012 e s.m.i.

Art. 6 - Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia e amministrativa, secondo la normativa vigente.
 2. Al servizio SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.
 3. Per le opere pubbliche da eseguirsi direttamente dalle pubbliche amministrazioni si fa rimando all'art. 7 del D.P.R. n. 380/2001. Va sentito il parere della Commissione per il Paesaggio (se dovuto) e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'A.S.L. competente.
 4. La Delibera di Consiglio Comunale o di Giunta Comunale di approvazione del progetto sostituisce il Permesso di costruire.
-

Norme collegate:

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160
- LRV n° 55/2012

Art. 7 - Controlli a campione

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
 - all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
 - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
 - alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
 - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione;
3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
 - Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.
4. Si faccia riferimento a quanto contenuto nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 1266 del 03 settembre 2019 - Bur n. 103 del 13 settembre 2019 - Linee guida per l'esecuzione dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e del Piano

Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza della Giunta regionale del Veneto
2019-2021 approvato con DGR n. 63 del 29 gennaio 2019.

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art.8 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - *Nuove norme sul procedimento amministrativo, e s.m.i.*
2. La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990 e s.m.i., a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.
3. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'Art. 8 della legge 241/90 e s.m.i., al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.
4. E' possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
5. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato la proprie determinazioni in merito, adottando i provvedimenti conseguenti.

Art.9 - Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta le prescrizioni urbanistiche di un'area secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti e adottate alla data di rilascio dello stesso.
2. Le finalità ed utilizzo della certificazione sono riportate al comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che stabilisce : *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati"*.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 (30 gg.) e ha la validità prevista dalla predetta norma (un anno dalla data del rilascio) a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

Art.10 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. 380/01. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

2. A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- a) sequestro penale del cantiere;
 - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
 - c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
 - f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.

L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.

3. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Responsabile dell'Area Tecnica, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.
4. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa.
5. I termini di inizio e fine lavori sono prorogati di due anni per i titoli edilizi rilasciati o formati prima del 21/08/2013.
6. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.
7. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza di rinnovo e alla corresponsione, ove previsto, del contributo di costruzione per la parte non ancora ultimata. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).
8. Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo.

9. Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato, fermi restando i termini di inizio e fine lavori stabiliti nel permesso di costruire originario
10. L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione comunale.

Art.11 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:
 - a) la sicurezza statica;
 - b) la sicurezza antincendio dell'immobile;
 - c) la sicurezza degli impianti;
 - d) l'assenza di umidità nelle murature;
 - e) la presenza di impianto smaltimento reflui;
 - f) la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti.
 - g) ogni altro requisito obbligatorio previsto dalla vigente normativa.
2. Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Responsabile dell'Area Tecnica, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/1934.
3. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Responsabile dell'Area Tecnica, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.

Art.12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge.
2. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del D.P.R.380/2001.

Art.13 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:

- a. opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
 - b. opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro tre giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.
 - c. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi trenta giorni. A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.
2. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e dal professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica dell'esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
 3. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

Art.14 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Si richiama la normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti.
2. Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi.
3. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i.
4. Per la trasparenza del procedimento amministrativo è pubblicato all'Albo Pretorio on-line:
 - a) l'elenco semestrale, in formato tabellare, dei Permessi di Costruire rilasciati
5. L'elenco delle Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate viene pubblicato dall'Ente preposto in form trimestrale.
6. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.

7. L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.

Art.15 - Responsabilità e requisiti

1. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle leggi vigenti.
2. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegneri, architetti, urbanisti, dottori in agraria, geometri, periti industriali edili, periti agrari od agrotecnici, abilitati ad esercitare la professione nell'ambito delle rispettive competenze secondo le disposizioni di legge che loro si riferiscono ed essere iscritti ai relativi albi professionali.
3. Il Comune deferisce ai rispettivi ordini o collegi quei progettisti, direttori dei lavori o collaudatori che dichiarino dati non conformi alla realtà.
4. Il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido sia dell'osservanza delle norme generali di legge e di Regolamento, sia delle modalità esecutive fissate nella concessione.
5. La concessione e l'autorizzazione edilizia si intendono accordate fatti salvi i poteri spettanti ad altre autorità e sotto riserva dei diritti dei terzi, compreso il comune quale ente patrimoniale, nell'intesa che essa non impegna il comune all'infuori del presente Regolamento e non esonera il proprietario, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art.16 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. Il titolare del Permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio e la fine dei lavori sono attestati mediante apposito verbale sottoscritto da proprietario, direttore lavori, impresa esecutrice e responsabile del procedimento.
5. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
6. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
7. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
8. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico. Deve altresì essere presentata liberatoria da parte del precedente tecnico incaricato, il quale dovrà altresì depositare una relazione esaustiva, corredata da fotografie, sullo stato dei lavori al momento del subentro del nuovo professionista.
9. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti.
10. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato SCIA o CILA (per quest'ultimo caso solo ove l'entità delle opere realizzate richiedano nuove valutazioni in ordine alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, impianti) è tenuto a presentare al SUE la SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001. Relativamente alle Segnalazioni certificate di Agibilità (SCA) si faccia riferimento alla DGC n° 5 del 18/01/2019, avente per oggetto: *"Disposizioni in materia di segnalazioni"*

certificate di agibilità (SCA): irrogazione delle sanzioni pecuniarie e ispezioni ai sensi dell'art. 24, commi 3 e 7 del dpr 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.”

Norme collegate:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 65
- D.P.R. 120/2017
- D.Lgs n° 81/2008, art. 90, c.9
- D.Lgs n° 81/2008, art. 99

Art.17 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:
 - La data di inizio lavori;
 - La documentazione prevista dall'art. 65 del DPR 380/2001 e s.m.i. in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
 - La documentazione prevista dall'art. 125 del DPR 380/2001 e s.m.i., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
 - La documentazione prevista dal DPR 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
 - La dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D. Lgs n. 81/2008 e s.m.i.;
 - Copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D. Lgs n° 81/2008 e s.m.i.
-

Norme collegate:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 65
- D.P.R. 120/2017
- D.Lgs n° 81/2008, art. 90, c.9
- D.Lgs n° 81/2008, art. 99

Art.18 - Comunicazioni di fine lavori

1. L'intestatario del titolo abilitativo ha l'obbligo di comunicarne la data dell'ultimazione lavori non appena siano stati terminate le opere di finitura dell'immobile. La comunicazione va trasmessa al SUE, utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori.
2. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'eventuale accertamento comunale.
3. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attesti lo stato di esecuzione delle opere.

Art.19 - Occupazione di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base ai provvedimenti comunali.
5. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
6. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art.20 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 - Titolo V - parte IV D.lgs. 152/06), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.
2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio.
3. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 21 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.
2. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

Art. 22 - Punti fissi di linea e di livello

1. Negli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie devono essere indicati dei punti fissi di linea e di livello ovvero capisaldi immutabili ai quali vanno riferite le quote del fabbricato.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto.
3. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.
4. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di nuova costruzione, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
5. Nell'applicazione della quota di riferimento "0.00" per inserimenti di fabbricati su terreni in pendio, va considerata la media ponderale delle quote a monte e a valle misurate sul perimetro dell'edificio previsto o esistente, misurata sul perimetro dell'edificio riferito all'andamento del terreno preesistente.
6. In caso di PUA, il caposaldo "0.00" da cui determinare altezze e volumi verrà determinato sulla base delle condizioni morfologiche del terreno, previa presentazione di rilievo topografico dello stato attuale che rappresenti compiutamente sia l'area soggetta a pianificazione, sia le aree contermini e le eventuali infrastrutture viarie presenti e/o di accesso. La quota di riferimento "0.00" sarà determinata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere riportata in apposito elaborato facente parte integrante del PUA. Di norma il caposaldo è individuato sul marciapiede, fatti salvi i casi di presenza di accentuati dislivelli.
7. Nei casi più complessi, sarà l'Ufficio Tecnico Comunale a determinare, con apposito verbale e a fronte della presentazione di elaborato di rilievo topografico sottoscritto da tecnico abilitato, la quota di riferimento "0,00" per il calcolo di altezze e volumi.

Art. 23 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato.
2. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all' opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
L' incolumità pubblica e la sicurezza pubblica devono essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d' acqua oltre al transito dei mezzi di soccorso e dei mezzi della Polizia e/o dei Carabinieri.
3. Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso, devono avere un'altezza non inferiore a m 2 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune.
4. Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebraure e segnaletica stradale.
5. Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostituiti a spese degli interessati.
6. In via generale devono essere seguite le seguenti accortezze:
 - le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori.
 - quando per esigenze lavorative si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali protezioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione quale la sorveglianza continua delle aperture che consentono l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi.
7. Recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili. Ove non risulti sufficiente l'illuminazione naturale, gli stessi devono essere illuminati artificialmente con lanterne o fari; l'illuminazione deve comunque essere prevista per le ore notturne.

Art. 24 - Cartelli di cantiere

1. Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 27 OBBLIGA L'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI ALL'ESPOSIZIONE DEL CARTELLO contenente i dati indispensabili per individuare la concessione e i responsabili dei lavori, nonché a tenere in cantiere copia del permesso di costruire.
2. Il cartello di cantiere deve essere collocato all'ingresso del cantiere in modo da poter essere chiaramente leggibile.
3. L'art. 90, comma 7 del D. LGS. 81/2008 prevede che: il committente o il responsabile dei lavori comunichi alle imprese affidatarie, alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere.
4. Il cartello di cantiere da installare in prossimità dell'accesso al cantiere, per lavori privati, deve contenere le seguenti indicazioni:
 - la tipologia di opere da realizzare
 - l'importo delle opere da realizzare
 - le modalità di realizzazione
 - gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire
 - l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale)
 - le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici)

- il nome del progettista architettonico
- il nome del progettista delle strutture
- il nome del progettista degli impianti
- il nome del direttore dei lavori
- il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere
- il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza)
- il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza)
- il nome del direttore di cantiere
- il nome del collaudatore
- i responsabili delle imprese subappaltatrici

In caso di lavori pubblici devono essere riportate anche le seguenti informazioni:

- la stazione appaltante (nome ed indirizzo legale)
- la durata dei lavori
- la scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta e oneri sicurezza
- le categorie di lavoro eseguite
- il ribasso d'asta
- il responsabile del procedimento

Art.25 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell' assegnazione dell' inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell' altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d' esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).
2. Tutti gli scavi - ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico - devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.
3. Gli scavi devono essere eseguiti con le cautele e le eventuali opere provvisorie necessarie al fine di garantire:
 - a) la stabilità delle masse contigue di terreno non scavato;
 - b) la permanenza dell'eventuale traffico stradale;
 - c) la sicurezza e staticità degli edifici o impianti circostanti.
4. Nel corso delle attività edili che comprendano il mantenimento - anche limitato nel tempo - di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell' acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo di monitorare tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera del dato, trascritta in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.
5. Nelle opere di demolizione, in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti, nonché nelle opere di scavo oltre i 3 m dal piano di campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, etc.) ed è dovuta ogni cautela atta ad evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o

scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi, etc.

6. È vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.
7. E' altresì vietato gettare materiali di demolizione verso la pubblica via: quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali devono essere calati entro recipienti o per appositi condotti o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
8. Al fine di evitare fenomeni di polverio, è fatto obbligo di irrorare opportunamente i materiali, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
9. Nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e/o idonei accorgimenti.
10. Qualora per l'esecuzione dei lavori assentiti si renda necessaria la manomissione del suolo pubblico, occorre ottenere apposita autorizzazione del Competente servizio tecnico, subordinata al versamento di idonea cauzione. Per le relative modalità si rimanda al Regolamento per le manomissioni del suolo pubblico vigente.
11. Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori tali da far presumere pericoli per l'incolumità delle persone e/o l'integrità delle cose, il competente Responsabile del Settore Edilizia Privata Dirigente può ingiungere al proprietario di adottare immediati provvedimenti e di eseguire tutte le opere provvisorie ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, può intervenire d'ufficio a spese dell'inadempiente. Nei casi di urgenza può essere omessa la comunicazione di avvio del procedimento.
12. Qualora ne sussistano i presupposti, è fatta salva la facoltà del Sindaco, in qualità di ufficiale di governo, di intervento in via contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.
13. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, etc.) da parte dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti ad intervenire, le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

Art.26 - Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Nella realizzazione degli interventi, sotto il profilo edilizio non sono soggetti a provvedimenti sanzionatori e costituiscono c.d. tolleranza delle misure di cantiere le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, come stabilito dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/01. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi:
 - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
 - di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
 - delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68
 - limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati;
 - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

- ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.

Art.27 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Ferma restando la disciplina di cui al D. Lgs n. 81/2008 e s.m.i, nell' esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.
2. Negli interventi di sopraelevazione o che riguardano la copertura o i piani più alti di edifici esistenti, dei quali rimanga abitata od occupata la parte inferiore, dev'essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata o abitata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.
3. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e la integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art.28 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e storico artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Qualora nel corso dei lavori siano reperiti oggetti o loro frammenti di valore archeologico o artistici, o comunque cose mobili o immobili di cui all'art. 10 del D.lgs.42/2004, lo scopritore deve farne immediata denuncia alla competente Soprintendenza, nonché provvedere alla conservazione temporanea con le modalità fissate dall'art. 90 dello stesso D. Lgs..
2. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Responsabile dell'Area Tecnica, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad una adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D. Lgs. n. 50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori.
3. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente. Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
4. Qualora nel corso dei lavori ci siano ritrovamenti di ordigni bellici si avviserà immediatamente la Polizia Locale e nel frattempo si provvederà immediatamente a circoscrivere la zona con l'approntamento di opportuni ripari e segnaletica, in modo da impedire da subito l'accesso a chiunque.

Art.29 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un'adeguata

documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.

2. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione.
3. Il Responsabile dell'Area Tecnica LL.PP., qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
4. Qualora successivamente al ripristino si riscontrassero vizi, ovvero imperfezioni non riscontrabili al momento dell'esecuzione dei lavori, l'interessato rimane responsabile nei confronti del Comune e sarà diffidato, con spese a suo carico, alla corretta sistemazione del suolo e sottosuolo pubblico.

Art. 30 - Esecuzione di lavori in centro storico

1. Nel centro storico non si potranno effettuare lavori dal 15 Giugno al 15 Settembre, salvo deroghe motivate del Comune.
2. Si faccia riferimento alle specifiche delibere comunali.
3. Sono sempre ammesse motivate deroghe da autorizzare a firma del Sindaco.
4. In Centro Storico è vietata l'installazione dei motori esterni di condizionamento visibili dalle pubbliche vie.

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

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art.31 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

Per gli edifici residenziali i parametri sono stabiliti dal DM 05.07.1975. Per i restanti edifici, in assenza di specifica normativa di settore si fa riferimento ove applicabile al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Per gli edifici non residenziali il Resp. Area Tecnica Settore III Urbanistica Edilizia Privata potrà richiedere, in sede di progetto, che venga presentato parere dell'ULSS competente.

Art. 31.1 – Requisiti degli ambienti interni (di tipo residenziale)

A - Classificazione dei locali

I locali interni si dividono in locali di abitazione, locali accessori e locali destinati ad attività produttive e più precisamente:

- a) locali di abitazione:
 - 1) locali abitabili permanentemente e cioè soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, in alloggi singoli o collettivi;
 - 2) locali abitabili non permanentemente e cioè: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura e riunione, gabinetti medici, palestre, sale pubbliche da gioco e da spettacolo, taverne;
- b) locali accessori:
 - 1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione singola e collettiva, nei complessi scolastici, di lavoro, di ricreazione, cultura, ecc.;
 - 2) disimpegni, corridoi, ingressi, ripostigli, cantinole, autorimesse singole annesse ad abitazioni;
- c) locali destinati ad attività produttive:
 - 1) locali destinati ad attività commerciali e cioè: negozi di vendita, sale di esposizione, bar, ristoranti;
 - 2) locali destinati ad attività produttive e cioè: laboratori, officine, parte di magazzini ed autorimesse dove vengono effettuate riparazioni e lavorazioni, cucine collettive;
 - 3) locali di magazzino e cioè: magazzini, depositi, archivi, autorimesse collettive, dove la permanenza delle persone è limitata alle operazioni di introduzione e sgombero dei materiali e mezzi depositati.

B - Parametri abitativi

1. Le abitazioni, anche se monostanza, non debbono avere una superficie netta di pavimento inferiore a 45 mq.

2. È possibile la realizzazione di abitazioni aventi superficie non inferiore superiore a mq. 45 per un gruppo di 4 abitazioni, situate nel medesimo complesso edilizio. Per gruppi da 5 abitazioni e successivi, situate nel medesimo complesso edilizio, sono prescritte la metà di abitazioni con superficie di almeno mq. 60 (nel caso di numeri dispari sono ammesse la metà più uno di abitazioni con superficie non inferiore superiore a mq. 60).
3. In ogni gruppo di abitazioni da ristrutturare in zona di completamento residenziale, qualora si tratti di fabbricati esistenti alla data del 28.01.1977 e s.m.i, è consentito realizzare almeno una abitazione di superficie non inferiore a mq. 38.
4. Nelle zone **A.1 CENTRO STORICO** la superficie minima netta delle abitazioni, anche se monostanza, non deve essere inferiore a 38 mq.
5. Nelle **zone A.2 NUCLEI STORICI MINORI, EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO** nei casi di restauro e ristrutturazione qualora risulti inopportuno osservare la proporzione di cui al primo comma, per motivi di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, il Consiglio Comunale può consentire motivatamente diverse proporzioni, garantendo comunque una superficie minima netta di 38,00 mq.
6. Per motivi di salvaguardia del patrimonio storico artistico, sono consentite superfici inferiori, in deroga da parte del Consiglio Comunale, ma in ottemperanza del D.M. 05/07/75, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A.3 (fortificazioni e relative pertinenze).
7. Per le zone di espansione residenziale soggette ad edilizia convenzionata sono consentite superfici inferiori, fatto salvo il rispetto del D.M. 05/07/75 e s.m.i.
8. Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 12/99 e s.m.i, qualora i sottotetti non raggiungano la superficie minima di 45 mq., possono essere realizzate abitazioni con superficie non inferiore a mq. 38 utili, fermi restando gli ulteriori requisiti della L.R. 12/99 e s.m.i..
9. Per le singole abitazioni esistenti è sempre ammesso l'aumento della superficie anche se non si raggiungono i minimi di cui sopra, mediante accorpamento o trasformazioni di unità vicinore o ampliamenti volumetrici ammessi dal PI
10. Negli alloggi plurilocali:
 - il soggiorno deve avere superficie utile interna di almeno 14 mq e deve essere provvisto di finestra apribile;
 - la camera da letto doppia deve avere superficie utile interna di almeno 14 mq e deve essere provvista di finestra apribile;
 - la camera da letto singola deve avere superficie utile interna di almeno 9 mq e deve essere provvista di finestra apribile;
 - la cucina o il cucinino (o angolo cucina compreso eventualmente nella superficie del soggiorno) sarà munita di canna di esalazione e di acquaio e deve essere provvista di finestra apribile;
 - almeno un servizio igienico sarà dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno;
11. Per unità abitative esistenti soggette ad interventi di recupero potranno essere mantenute le superfici esistenti.
12. Le superfici sopra indicate sono da riferirsi alla Superficie Utile dell'alloggio.

C - Locali di abitazione permanente

1. I locali di abitazione permanente (voce a-1 del "punto A – Classificazione dei locali" del presente articolo, salvo che quelli in alloggi collettivi) devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza interna minima di 2,70 m, salvo che per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per i piani sottotetto;

b) superficie di illuminazione ed aerazione, tale da assicurare un rapporto tra la superficie finestrata ed il pavimento non inferiore ad 1/8; tale rapporto può essere ridotto mantenendo la forometria esistente negli interventi di recupero.

2. L'apertura dovrà avvenire direttamente su spazi esterni aperti (strade o cortili) di larghezza minima in corrispondenza dell'apertura di 5 m, salvo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

D - Locali di servizio e disobbligo annessi alle abitazioni

1. I locali di cui al punto b-1 del punto A – Classificazione dei locali” del presente articolo annessi ad alloggi non collettivi, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) superficie netta non inferiore a 1,50 mq;
- b) lato minimo non inferiore ad 1 m;
- c) altezza minima di 2,40 m, salvo per il centro storico, zone degradate e piani sottotetto;
- d) superficie di aerazione ed illuminazione direttamente comunicante con spazi aperti mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 mq, oppure sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte il volume dell'ambiente;
- e) scarichi dotati di ventilazione.
- f) In caso di interrati e autorimesse esistenti di altezza 2,20, gli ampliamenti ammissibili possono mantenere l'altezza esistente

È proibito installare, nei locali di servizio igienico, apparecchi a fiamma libera.

È consentito l'accesso diretto da locale abitabile solo per bagni e latrine a servizio di una sola camera da letto e per cucinini da locali di soggiorno.

2. I locali accessori di cui al punto b-2 punto A – Classificazione dei locali” del presente articolo, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) superficie netta non inferiore a 1,50 mq;
- b) lato minimo non inferiore ad 1 m.

3. Le cucine possono essere indipendenti (con i requisiti di cui al punto B del presente articolo e con accesso diretto da locali di disobbligo) oppure collegate a locali di soggiorno od in alcova (angolo cottura, collegati ai locali soggiorno con ampia apertura e finestra propria od impianto di aspirazione forzata dei fornelli, scarico dotato di ventilazione).

E - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni

1. Per l'edilizia residenziale sono consentite:

- a) l'installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della Legge n. 166 del 27.03.1975 e s.m.i.;
- b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, non inferiori a mt. 2,70, per gli ambienti abitativi, e mt. 2,40 per i vani accessori (Corridoi, ripostigli, cantine e garage).

2. Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a), non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente siti nei centri storici e nelle corti di antica

origine schedate ai sensi dell'art.10 LRV 24/85 e s.m.i. o inserite come corti/edifici schedati puntualmente nel PI.

3. Per gli interventi di restauro, recupero, risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti (con cambio di destinazione d'uso), nei locali con soffitti orizzontali l'altezza netta minima per i vani abitabili non può essere inferiore a mt. 2,70 mentre nei locali con soffitti non orizzontali l'altezza deve essere mediamente di mt. 2,70 con un'altezza minima non inferiore a mt. 2,40.
4. E' comunque in facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica, sentito il parere delle autorità Sanitarie, permettere altezze interne minori fino a mt. 2,40, comunque per edifici già esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

F - Locali abitabili

1. Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).
2. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.
3. I locali di abitazione permanente debbono avere:
 - a) le caratteristiche minime previste dal D.M. 05.07.1975 e smi;
 - b) altezza interna utile minima non inferiore a mt. 2,70 salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima può essere ridotta in riferimento al presente articolo e comunque non inferiore a mt. 2,40;
 - c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale;
 - d) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00; con larghezza minima di mt. 2,50.
4. In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, ove non sia possibile modificare la forometria, il rapporto riferito al punto c) potrà essere derogato sentita l'Autorità Sanitaria.
5. Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi (uffici ove è previsto il libero accesso del pubblico e negozi), è prescritta l'altezza minima di mt. 3,00; negli uffici, in generale, è prevista una altezza minima di mt. 2,70, con esclusione di quelli esistenti e di quelli da realizzare in fabbricati esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Edilizio.
6. Per questi ultimi locali di cui al comma precedente è prescritta l'altezza minima di mt. 2,50 con eventuale obbligo di microclima o di idoneo impianto di condizionamento per attività collettive ad usi particolari.
7. Sono ammessi i soppalchi abitabili purché in corrispondenza di altezza media di almeno ml 4,60, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20. Nella parte anteriore i soppalchi devono essere aperti.

G - Cucine

1. Le cucine dovranno avere superficie minima di mq. 5,00 oltre ai requisiti richiesti dal presente articolo.
2. Le cucine non possono essere ubicate al piano seminterrato e interrato.
3. Le cucine non direttamente ventilate, dovranno essere fornite di un ulteriore condotto per la areazione dell'ambiente.

H - Locali per servizi igienici

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di wc, bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
 - superficie non inferiore a mq. 3,50;
 - aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.
2. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno mt. 2,00.
3. I locali per servizi igienici non devono comunicare direttamente con le cucine né con altro ambiente di abituale soggiorno, ad eccezione delle stanze da letto se l'alloggio è dotato di almeno un servizio igienico in comune.
4. E' consentita una superficie inferiore a mq. 3,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.
5. E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
 - ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio d'aria pari a 15 volumi-ora;
 - gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 31.2. - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI, RAMPE

1. Tutte le scale, principali dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra devono avere rampe di larghezza non inferiore a mt. 1,00, essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.
2. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
3. Per la scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
4. Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.
5. In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra deve essere previsto l'impianto dell'ascensore. Si faccia riferimento alla vigente normativa di settore.
6. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le previdenze opportune.
7. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
8. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.
9. E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrature sull'esterno a condizione che:
 - risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

- le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.
- Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%.
- Le rampe a servizio di edifici contenenti non più di due unità immobiliari non possono avere larghezza inferiore a mt 3,00 e a mt 3,50 se non rettilinee. Tale larghezza deve essere aumentata fino a 4,50 per gli edifici con più di due unità immobiliari come previsto dalla vigente normativa di prevenzione degli incendi.

Art. 31.3. - CORRIDOI E DISIMPEGNI

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
2. L'altezza minima è fissata in mt. 2,40 e la larghezza minima in mt. 1,00.
3. Deve essere comunque sempre rispettato quanto disposto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 31.4. - LOCALI AL PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

1. I seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di mt. 2,40.
2. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quelle del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni dei precedenti articoli.
3. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
4. Per i locali ricavati nei piani interrati o seminterrati, il volume della parte interrata non viene conteggiato agli effetti edificatori.
5. Negli interrati sono ammessi solo locali accessori con esclusione di ogni attività che comporti presenza di persone.

Art. 31.5. - SOTTOTETTI E MANSARDE – SOTTOTETTI ESISTENTI

1. I sottotetti e mansarde esistenti, legittimi o legittimati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, dovranno rispettare i parametri di cui alla L.R. 51/2019 e smi.
2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
3. Le nuove superfici/volumi non possono essere conteggiati ai fini dell'ampliamento/demolizione ricostruzione (artt. 6 e 7) del "nuovo piano casa" di cui alla LRV 14/2019 e s.m.i.
4. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
5. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) dell'art.3 DPR 380/01 e s.m.i. e sono ammissibili solo se il lotto possiede capacità edificatoria residua.
6. Non è ammessa la deroga alla normativa sulle distanze, in quanto la norma sulla distanza minima di dieci metri di cui all'art. 9, DM. n. 1444 del 1968.
7. Ai sensi dell'Art. 3 - Titolo abilitativo e contributo di costruzione" della LRV n° 51/2019 gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1,

- lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
8. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'articolo 16 del medesimo decreto, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.
 9. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.
 10. La SCIA per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla normale documentazione:
 - Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
 - Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
 - Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente.
 - Eventuale dimostrazione dell'impossibilità di reperimento degli spazi pertinenziali, finalizzato alla richiesta di monetizzazione in base a quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 2, LRV n° 51/2019.
 11. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
 12. Ai sensi dell'art. 3, c.4, LRV n° 51/2019, gli interventi di recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 2, per il quale il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell'articolo 3.
 13. Tali spazi potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto purché ubicate entro un raggio di 300 ml. dal limite del lotto stesso

Specifiche tecniche

Ai sensi dell'Art. 2 - *Condizioni e limiti di applicazione* della LRV N° 51/2019, il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019.

Devono essere rispettati i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento
- b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo;

c) i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";

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

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.

Sono esclusi interventi ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità sulla base di pianificazioni territoriali sovraordinate, in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica i cui piani precludano interventi di ampliamento volumetrico o di superficie.

Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell'articolo 3, LRV n° 51/2019.

Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. in gronda e non superiore a cm. 270 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi, disimpegni o ripostigli. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato ancorché non abitabile.

Le altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto assito se l'interasse tra i travetti risulta maggiore o uguale di cm.50, sotto trave in caso di interasse minore.

Ai fini onerosi si considerano tutte le superfici e volumi accessibili tramite scala (escluse le botole)

Falde dei tetti: I tetti a capanna dovranno essere preferibilmente impostati mantenendo il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio, fermo restando che l'altezza in colmo del sottotetto non conteggiato ai fini del volume urbanistico non potrà superare l'altezza di ml. 2,70.

Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.

Art. 31.6 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI, PIANI RIALZATI E TERRA

1. I locali interrati completamente, dovranno avere:
 - a) altezza minima 2,20 m;

- b) muri controterra isolati, all'esterno, con materiali impermeabili e separati dal terreno vegetale o roccia mediante drenaggio largo almeno 50 cm, in materiale inerte a grana grossa od intercapedine aerata di almeno 25 cm;
 - c) aperture verso l'esterno od aerazione meccanica atte al ricambio di 1 volume d'aria ogni 3 ore, salvo diverse disposizioni per l'uso cui il locale è adibito;
 - d) vespaio od isolamento del pavimento e dello spiccato delle murature sopra le fondazioni.
2. Essi potranno essere adibiti, previo parere del responsabile locale del settore Igiene Pubblica dell'ULSS, ad ogni uso diverso da quello abitativo permanente (cucina, soggiorno, camere), rispettando le altezze specifiche.
 3. I locali seminterrati dovranno avere caratteristiche e destinazioni uguali a quelle dei locali sotterranei e di cui al comma precedente, ad eccezione dell'altezza minima che dovrà essere di 2,40 m.
 4. I locali a piano terra o rialzato possono essere adibiti ad abitazione a condizione che sotto al pavimento vi siano locali interrati o seminterrati od intercapedine di 50 cm aerata e le pareti esterne siano separate dal terreno da locali o da intercapedine avente la larghezza minima 50 cm e siano rispettate le normative di settore relative alla protezione dall'umidità, progettando tenendo in considerazione i requisiti prestazionali di isolamento termico e acustico. Essi dovranno avere altezza minima di 2,40 m per usi non abitativi e 2,70 m per usi abitativi.

Art. 31.7 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.

1. I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.
2. Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
3. Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvi i disposti previsti per le superfici abitabili, e ove occorra munite di doppi vetri.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA E INDIRECTA

Un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni, specie in edifici di ampie dimensioni, favorisce l'impiego della luce naturale, ovvero del daylighting, e contribuisce al conseguimento di un maggior benessere abitativo degli occupanti ed una riduzione dei consumi di energia elettrica.

Il requisito di miglioramento del daylighting è soddisfatto mediante:

- adeguato assetto distributivo interno con opportuna collocazione dei locali principali;
- orientamento delle superfici vetrate a servizio dei locali principali entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico,
- possibilità di controllo della luce incidente sulle superfici vetrate, mediante dispositivi frangisole che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale;
- impiego di vetri fotosensibili per il controllo dell'entità dei flussi luminosi;

- sistemi lucernario con vetri a selettività angolare o sistemi ad elementi prismatici trasparenti (c.d. HOE "Holographic Optical Element") in grado di riflettere la luce diretta verso l'esterno e di indirizzare verso i locali interni quella diffusa;
- diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare diretta attraverso tubi di luce, condotti di luce, fibre ottiche a luce naturale, ovvero del daylighting, e contribuisce al conseguimento di un maggior benessere abitativo degli occupanti ed una riduzione dei consumi di energia elettrica. Il subrequisito di miglioramento del daylighting è soddisfatto mediante:
- adeguato assetto distributivo interno con opportuna collocazione dei locali principali;
- orientamento delle superfici vetrate a servizio dei locali principali entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico,
- possibilità di controllo della luce incidente sulle superfici vetrate, mediante dispositivi frangisole che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale;
- impiego di vetri fotosensibili per il controllo dell'entità dei flussi luminosi;
- sistemi lucernario con vetri a selettività angolare o sistemi ad elementi prismatici trasparenti (c.d. HOE "Holographic Optical Element") in grado di riflettere la luce diretta verso l'esterno e di indirizzare verso i locali interni quella diffusa;
- diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare diretta attraverso tubi di luce, condotti di luce, fibre ottiche.

Art.32 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

Pannelli solari e fotovoltaici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante da rappresentare con una dettagliata ed opportuna documentazione grafica o fotografica.
2. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole a canale in laterizio. Sono ammessi manti di copertura in rame, lamiera preverniciata di colore scuro, lavorata con aggrappatura tipica del rame.
3. Sono escluse le gronde in lamiera o fibrocemento e nei centri storici le gronde in cemento armato.
4. Al di fuori della zona A) di cui al D.M. per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, è consentita l'installazione di pannelli, a servizio degli edifici, sia fotovoltaici che solari, quest'ultimi senza serbatoio di accumulo esterno, a meno che non sia dimostrata l'impossibilità di altre soluzioni, nel qual caso può essere ammesso anche il serbatoio di accumulo esterno.
5. Tali pannelli dovranno essere preferibilmente installati all'interno della linea di falda dell'edificio (integrati nella stessa); potranno essere inseriti anche sopra la linea di falda dell'edificio o in facciata purché risultino aderenti alla linea di falda ed in armonia con il disegno compositivo dell'edificio; è altresì consentita l'installazione di pannelli nell'ambito del lotto di pertinenza dell'edificio fatte salve le distanze previste dal Codice Civile e il rispetto di un'altezza massima di cm. 80.
6. Deve essere comunque garantito che l'installazione di tali pannelli non produca riflesso di luce a effetto specchio.
7. Nelle zone A) di cui al D.M. per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e nelle zone classificate dal P.R.G. come Centro Storico i pannelli solari/fotovoltaici dovranno essere installati esclusivamente

all'interno della linea di falda dell'edificio (integrati nella stessa); potranno essere inseriti anche sopra la linea di falda dell'edificio purché risultino aderenti alla linea di falda ed in armonia con il disegno compositivo dell'edificio (sono esclusi i pannelli in facciata). In tali zone non è consentita l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici sul lotto di pertinenza e deve essere comunque garantito che l'installazione di tali pannelli non produca riflesso di luce a effetto specchio.

8. In ogni caso l'installazione di tali pannelli nelle zone A decretate e nelle zone classificate dal P.I. come Centro Storico, con vincolo paesaggistico ambientale, è consentita previa autorizzazione ambientale paesaggistica nelle forme ammesse dalla normativa di settore.

Serre solari bioclimatiche

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
2. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO.13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.
3. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.
4. Le serre bioclimatiche (solari bioclimatiche o serre captanti) sono strutture finalizzate a catturare i raggi solari e a trasformarli in energia, in modo da contribuire alla climatizzazione di un'abitazione. Per raggiungere questo obiettivo le serre bioclimatiche devono rispondere a requisiti tecnici che permettano di assolvere le funzioni di risparmio energetico per cui è concepita.
5. La realizzazione di una serra bioclimatica deve considerare l'orientamento che dovrà essere preferibilmente a sud, in modo da essere esposta ai raggi del sole per un numero maggiore possibile di ore. Una struttura realizzata su un piano basso, con orientamento a nord o all'ombra di un'altra struttura o edificio non potrà essere classificata come serra bioclimatica e sarà quindi considerata come volume aggiuntivo rispetto ai fabbricati.
6. E' ammessa la realizzazione delle serre bioclimatiche della superficie max 20% della superficie dell'abitazione di cui la serra captante è struttura accessoria.
7. Il tetto e le pareti della serra bioclimatica devono essere realizzate in vetro così da assicurare la massima captazione. La tipologia di vetro utilizzata deve essere considerata in modo specifico per la realizzazione delle diverse parti della struttura. I vetri della facciata e del tetto devono favorire l'irraggiamento, quelli delle fiancate orientali e occidentali devono prevenire la dispersione termica e limitare il surriscaldamento nei mesi estivi.
8. Si faccia riferimento a quanto previsto dall'art. 5, LRV n° 4/2009 e dalla DGRV 1781 dell'8/01/2011 e s.m.i.

Pensiline fotovoltaiche

1. I riferimenti normativi per gli incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici sono le indicazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 come modificato dalla L.R. n. 13/2011, in rif. alle Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009 e Dgr. n. 1781 del 08.11.2011 - Applicazione del comma 3 dell'art. 5 della L.R. 14/09 come modificata ed integrata dalla L.R. 13/11.
2. Si richiamano le indicazioni relative alle tettoie e alle pensiline di cui all'Allegato A alla DGRV n. 2508/09.

Contenimento dei consumi idrici

1. Le attività di installazione degli impianti a servizio degli edifici devono rispettare quanto prescritto dal DM n. 37 del 2008 e s.m.i.
2. I criteri generali, i requisiti della prestazione energetica, le procedure per la progettazione e i controlli degli edifici e per la progettazione ed installazione degli impianti, sono fissati dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal DPR 26 agosto 1993, n. 412, come modificati dal decreto legislativo 192/2005 e allegati relativi nonché dalle ulteriori disposizioni di cui al DPR 59/2009 e s.m.i.
3. Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente decreto i casi che si riferiscono a:
 - edifici di particolare interesse storico o artistico nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione delle loro caratteristiche;
 - fabbricati industriali, artigianali e agricoli riscaldati solo da processi necessari alle proprie esigenze produttive;
 - fabbricati isolati con superficie utile < 50 mq;
 - impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, vanno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua. Per gli edifici esistenti tale disposizione va applicata nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;
2. nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche legate ad attività produttiva, vanno utilizzate le acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziali, la pulizia dei cortili, ecc.
3. nel caso di piani attuativi di nuove aree a destinazione commerciale, artigianale ed industriale saranno adottate reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo, sulla base di studi idraulici autorizzati dagli Enti competenti;
4. al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero comparto abitativo, in caso di piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.

Illuminazione naturale

1. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dal D.M. 5/07/1975 l'illuminazione naturale degli spazi confinati di fruizione destinati all'attività principale deve assicurare il benessere visivo riducendo quanto più possibile il ricorso all'illuminazione artificiale.

2. Per le nuove costruzioni le superfici illuminanti dei locali principali devono aprirsi su spazi aperti ed essere preferibilmente orientate entro un settore di + 45° dal Sud geografico per sfruttare l'illuminazione naturale.
3. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree di parete esposte rispetto alla superficie utile interna , può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale.
4. L'illuminazione zenitale degli spazi d'abitazione è consentita nel rispetto dei limiti contenuti nel regolamento locale d'igiene, dei vincoli di tipo storico paesaggistico presenti, e comunque non può eccedere il 30% della superficie aeroilluminante prevista per ciascun singolo ambiente.
5. Le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 si applicano, fatti salvi i vincoli di tipo paesaggistico, storico ed artistico anche agli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Rapporti aeroilluminanti nei locali abitabili

1. Per la valutazione delle forometrie in relazione al rapporto illuminante delle finestre/porte-finestre, relativamente alle aperture poste sotto porticato, sporgenze, velette, aggetti, tettoie, ecc...si adottano i seguenti criteri:
 - a) **Sporgenze fini a 1,50 ml**: non verranno considerate ai fini di una eventuale abbattimento del fattore illuminante; nei locali interessate dalle stesse dovrà essere pertanto garantita una superficie illuminante di almeno 1/8 della superficie di pavimento;
 - b) **Nei locali con finestratura interessata da sporgenze comprese tra 1,50 e 3,00 ml**, dovrà essere garantita una superficie illuminante di almeno 1/6 della superficie di calpestio;
 - c) **Per la superficie finestrata realizzata sotto sporgenze/porticati di profondità superiore ai 3,00 ml e fino a 5,00 ml** verrà considerata utile, ai fini dell'illuminazione, solo 1/3 della superficie vetrata realizzata.
 - d) Le superfici finestrate realizzate sotto ai **porticati od aggetti superiori ai 5,00 ml** verranno considerate in assenza di cielo e quindi non potranno concorrere al computo delle superfici illuminanti.

Efficienza dell'illuminazione artificiale

Le parti comuni degli edifici devono essere dotate di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, sensori crepuscolari. Negli apparecchi per l'illuminazione si suggerisce l'utilizzo di lampade ad alto rendimento (fluorescenti) o comunque a risparmio energetico con alimentazione elettronica. La disposizione si applica a tutti gli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, ad esclusione di quelli elencati dal D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dal D.lgs n. 311/2006, art. 3, comma 3b.

Dispersione luminosa

Nella realizzazione di sistemi di illuminazione di spazi pubblici e privati vanno impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa con la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi. Tali sistemi devono rispondere ai seguenti criteri, particolarmente importanti in caso di interventi realizzati in ambiti naturalistici o appartenenti alla rete ecologica:

- *“Flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri”.*

Si faccia in generale riferimento a quanto contenuto e approfondito nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale redatto ai sensi dell'Art. 17, LRV n° 11/2004 e smi, allegato alle NTO di PI.

Sistemi di allarme / antifurto

I sistemi di allarme / antifurto installati sulle abitazioni siano congruamente programmati in modo da non arrecare disturbo ai vicini confinanti, mediante un segnale sonoro della durata non superiore a 120 secondi.

Art.33 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività (dal 31/07/2010 segnalazione certificata di inizio attività c.d. SCIA, art. 19 L. 241/90), compresa la dichiarazione di inizio attività alternativa al permesso di costruire, idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Le misure preventive e protettive devono essere mantenute negli interventi di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti sulla quale ci siano o siano previsti da progetto impianti fotovoltaici/solari.
3. E' obbligatorio progettare ed installare impianti anticaduta permanenti – linee vita – sistemi di ancoraggi quando sulla copertura sono presenti impianti tecnologici per cui sia previsto accesso frequente e costante.
4. Deve essere garantito l'accesso e la manutenzione in condizioni di sicurezza per gli impianti presenti.
5. Gli impianti anticaduta devono rispettare il requisito di essere presenti in forma minima sia a livello tecnico che di impatto visivo.
6. Non deve essere presente impatto visivo per l'installazione su edifici residenziali o commerciali/industriali con copertura di tipo tradizionale.
7. E' necessaria una revisione periodica prevista anche solamente prima dell'utilizzo del sistema.
8. Si faccia riferimento all'Art. 79 bis, LRV n° 61/85, come modificato dalla LRV n° 29/2019, Art. 1, che si riporta:

Art. 1

Modifica dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio".

1. L'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, è sostituito dal seguente:

"Art. 79 bis - Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza.

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o interventi strutturali su coperture di edifici esistenti, in caso di installazione di impianti tecnologici che necessitano di interventi di manutenzione programmata, devono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza. La manutenzione programmata degli impianti tecnologici è quella regolamentata da norme di legge, norme di buona tecnica o manuali di uso e manutenzione rilasciati dal costruttore.

2. *Le misure di sicurezza, atte a consentire l'accesso alla copertura per il transito dell'operatore in sicurezza, fino al raggiungimento degli impianti tecnologici installati e lo stazionamento per la fase manutentiva, devono essere presenti in misura minima, sia tecnica che estetica, e senza impatto visivo nei casi di intervento su edifici destinazione non produttiva.*
3. *La mancata presentazione della documentazione di cui al comma 1, costituisce condizione ostativa all'inizio dei lavori. La mancata o difforme realizzazione delle misure preventive e protettive previste nel progetto costituisce causa ostativa ai fini dell'agibilità dell'edificio.*
4. *Per le finalità del comma 1, la Giunta regionale approva, previo parere della competente commissione consiliare che si esprime entro trenta giorni decorsi i quali se ne prescinde, gli indirizzi, le direttive e le istruzioni tecniche per la realizzazione delle misure preventive e protettive.*
5. *I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi al presente articolo e alle istruzioni tecniche contenute nel provvedimento di cui al comma 4.*
6. *Il presente articolo non si applica alle istanze di titolo abilitativo già presentate alla data di entrata in vigore del provvedimento di cui al comma 4.*
7. *Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano successivamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto del provvedimento di Giunta di cui al comma 4 e non sono subordinate all'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali.”.*

Art.34 - Misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Si faccia riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1101 del 01 luglio 2014 e alla DGR n. 3014 del 30/12/2013 "L.R. 23 luglio 2013 n. 20 - Prevenzione e salvaguardia dal rischio radon- Linee attuative. Impegno di spesa" in attuazione della Legge Regionale 23/07/2013 n. 20.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art.35 - Strade e viabilità

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
 - La nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
 - Non devono essere usate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi, ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero usi impropri degli spazi;
 - Le strade residenziali e di distribuzione siano progettate secondo i criteri che consentano la moderazione del traffico con particolare attenzione alla moderazione della velocità e alla salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
2. In riferimento alla viabilità di distribuzione di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
 - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;
 - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
 - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc;
 - si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
 - i tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali;
 - deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.
3. All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale, nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
4. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

5. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni morfologiche locali.

Art.36 - Portici e porticati

1. Il porticato è lo spazio utile definito da una o due pareti verticali, una pilastrata, e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti.
2. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
4. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. I portici e i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
7. Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
8. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
9. Il Responsabile dell'Area Tecnica comunale preposto fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
10. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
11. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
12. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
13. L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di mt. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a mt. 2,80.

Art.37 - Percorsi, sentieri e piste ciclabili

1. Il Comune potrà promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative:
 - il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota);
 - la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico;

- il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto;
 - l'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale).
2. Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico – ambientale dei luoghi.
 3. Le piste ciclabili indicate nelle planimetrie di PI sono da considerare come indicative in quanto a tracciato e potranno essere definite in sede di progetto di opera pubblica concordando con le proprietà interessate il tracciato meno invasivo.
 4. I percorsi della viabilità ciclabile indicati nelle planimetrie di Piano costituiscono una maglia realizzabile per stralci.
 5. La larghezza minima dei percorsi ciclabile è di ml 1,50 se per un solo senso di marcia, ml 2,50 per il doppio senso di marcia.
 6. Nel caso di percorsi ciclopedonali, essa dovrà essere opportunamente aumentata sulla base di valutazioni legate alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico.
 7. Larghezze diverse sono possibili sulla base dello stato dei luoghi e delle possibilità realizzative.
 8. La realizzazione delle piste ciclabili non deve di norma modificare il sistema di scolo delle acque preesistente.
 9. Il Regolamento promuove la programmazione e realizzazione di spazi di condivisione di bike o altro mezzo simile al fine di trovare soluzioni alternative e sostenibili rispetto alla viabilità veicolare.

Art.38 - Aree per parcheggio

1. I parcheggi sono costituiti da:

a) parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) sia all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);

b) parcheggi di uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico ed attrezzate contestualmente alle costruzioni; le aree possono costituire soddisfacimento degli standard urbanistici; il rilascio della concessione edilizia deve essere preceduto dalla costituzione di servitù con atto registrato e trascritto;

c) parcheggi pubblici: sono opere di urbanizzazione cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici.

2. In tutti gli interventi di *nuova edificazione, ristrutturazione per sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, variazione di destinazione d'uso, ampliamento della superficie commerciale, direzionale o comunque adibita ad attività terziaria*, vanno attrezzate a *parcheggio privato o autorimessa privata* aree nella misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione.

Anche per tutti gli edifici esistenti è ammessa la costruzione di autorimesse interrato, nel rispetto delle distanze previste dal codice civile ed a condizione che l'altezza minima sia di 2,20 m.

Le autorimesse di cui sopra, insistenti sulla medesima area pertinenziale e qualora ve ne siano le condizioni, dovranno essere accorpate.

In ogni caso, per quanto concerne nuove urbanizzazioni e ristrutturazioni di fabbricati esistenti, l'individuazione di aree a parcheggio non dovrà gravare sugli stalli automobilistici pubblici esistenti.

3. Nella individuazione dei posti auto privati:

- negli edifici a destinazione residenziale soggetti ad interventi di nuova edificazione, ristrutturazione per sostituzione edilizia, ampliamento (relativamente alla parte ampliata), per ogni unità immobiliare è prescritto almeno 1 posto auto privato, all'interno dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione, o nell'area di pertinenza;

- negli edifici a destinazione alberghiera soggetti ad interventi di nuova edificazione, ristrutturazione per sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, ampliamento, l'individuazione della superficie a parcheggio privata sia prevista sul fondo di pertinenza introducendo opportuni accorgimenti progettuali al fine di un adeguato mascheramento (quinte alberate, siepi sempreverdi, ovvero sistemazione della superficie a quota di imposta più bassa dell'adiacente piano di campagna);

Ai fini del calcolo della dotazione minima di posti auto, la superficie utile lorda va calcolata al netto della superficie destinata ad autorimesse.

4. La misura del posto auto minima, da evidenziare in apposita planimetria, è fissata come segue:

a) per tutti gli interventi di cui al 2° comma: 15 mq;

b) in caso di parcheggi o autorimesse con capacità superiore a 20 posti auto: 25 mq, comprensivi degli spazi di sosta e degli spazi di manovra.

La dotazione di standard a parcheggi può essere realizzata attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale sia utilizzando altri sistemi tecnologici.

5. Negli interventi di cui al 2° comma da realizzarsi all'interno del perimetro delle zone A, qualora non fossero reperibili le superfici da destinare a parcheggio privato nell'area di pertinenza del fabbricato, la dotazione minima dovrà essere reperita in aree equivalenti in altre posizioni, anche di proprietà altrui, il più vicino possibile. In ogni caso, nelle zone A, la costruzione di nuove autorimesse interrate è subordinata alle indicazioni del piano particolareggiato del centro storico. *Nel caso in cui fosse documentata la assoluta impossibilità di reperire tali aree, potrà essere consentita la monetizzazione, in analogia a quanto previsto al successivo comma 8. per i parcheggi pubblici.*

6. La dotazione minima di posti auto pubblici o ad uso pubblico va determinata secondo i parametri stabiliti dall'art. 74 - Zona F4: *parcheggi pubblici o di uso pubblico* delle NTO di PI.

7. Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico dovranno essere opportunamente arredate ed alberate e dovranno essere specificati i materiali di pavimentazione onde evitare l'impermeabilizzazione eccessiva e non opportuna del terreno.

8. Nell'ipotesi in cui risulti impossibile o urbanisticamente inopportuno reperire le aree per parcheggi pubblici, potrà essere consentita la monetizzazione, secondo quanto previsto da apposita deliberazione consiliare.

9. Negli edifici a destinazione pubblica, qualora non diversamente normati, la dotazione minima di posti auto è equiparata agli edifici direzionali.

10. Tutti i parcheggi, sia pubblici sia privati, dovranno prevedere, di norma, almeno un albero d'alto fusto di essenze autoctone ogni tre posti auto. I perimetri dovranno essere, tranne gli accessi, piantumati con alberature d'alto fusto o siepi di essenze autoctone al fine di mitigare l'impatto dei parcheggi.

11. Per le attività turistiche complementari ai sensi dell'Art. 27, LRV n° 11/2013 come ad esempio alloggi turistici o Bed&Breackfast, venga individuato almeno un posto auto all'interno del lotto di pertinenza o in altro spazio limitrofo di proprietà, dimensionato per il numero di camere o unità di progetto.

Art.39 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Su tutte le strade e piazze pubbliche od aperte al pubblico, escluso solo quelle per le quali l'Autorità Comunale disponga diversamente, ed esclusi i centri storici dove non risulta possibile la progettazione di spazi laterali, lungo tutti i fabbricati e le recinzioni posti a filo dello spazio pubblico debbono essere costruiti i marciapiedi, secondo le dimensioni stabilite dal Codice della Strada.
2. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
3. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, all'atto dell'edificazione dei lotti.
4. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzosa.
5. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.
6. I passaggi pedonali e i marciapiedi devono essere realizzati in conformità al presente Regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
8. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
9. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m. 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
10. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare gradini od ostacoli fisici. Devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione dello stesso.
11. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

12. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale, cassette del servizio postale, pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc, nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
13. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
14. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli angoli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

[Art.40 - Chioschi/dehor su suolo pubblico](#)

Chioschi

Per chioschi si intende l'insieme di elementi costituenti un manufatto isolato, di dimensioni contenute, generalmente prefabbricato e strutturalmente durevole, tradizionalmente concepito per la vendita e/o somministrazione di alimenti e bevande, la vendita di fiori e piante e di giornali e riviste, posato su suolo pubblico, ovvero privato gravato da servitù di uso pubblico, a seguito di concessione rilasciata dall'Ente pubblico proprietario del suolo.

Dehor

Per dehor si intende l'insieme degli elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Il dehor può essere aperto, semichiuso o chiuso:

- è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
- è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.

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

Il dehor è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare. In questo secondo caso la concessione ha durata di nove anni.

Il D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 ha stabilito che non è necessario ottenere preventivamente l'autorizzazione paesistica per le installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo.

TITOLI AUTORIZZATIVI

CHOSCHI

L'istanza di realizzazione del chiosco dovrà essere presentata in bollo su apposita modulistica. Unitamente alla richiesta di occupazione di suolo pubblico dovrà essere presentata tutta la documentazione e gli elaborati grafici necessari per l'ottenimento del Permesso di Costruire ai sensi dell'Art.20 del D.P.R. 380/01

DEHORS

L'istanza di realizzazione del chiosco dovrà essere presentata in bollo su apposita modulistica. Unitamente alla richiesta di occupazione di suolo pubblico dovrà essere presentata tutta la documentazione e gli elaborati grafici necessari per l'ottenimento del Permesso di Costruire ai sensi dell'Art.20 del D.P.R. 380/01

Art.41 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.
3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m. 1,50 potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'Ente proprietario della strada.

Art.42 – Recinzioni delle aree private

1. Il Comune può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e la realizzazione di siepi e piantagioni.
2. Forma, dimensione, e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali.
 3. Lungo le strade comunali o comunque aperte al transito pubblico, fuori dei centri abitati, le recinzioni, siepi, piantagioni e simili dovranno essere tali da permettere la libera visuale ed essere conformi a quanto previsto dal vigente codice della strada e suo regolamento di attuazione.
4. Il Comune ha facoltà di disporre l'immediata rimozione di costruzioni, piantagioni ed insegne che costituiscano pericolo per la circolazione, sentita la polizia municipale e gli uffici di competenza.
5. È facoltà del Comune, richiedere, all'atto del rilascio della concessione od autorizzazione edilizia per opere che prevedano anche la costruzione di recinzioni, l'arretramento dal ciglio stradale qualora documentate esigenze di sicurezza della viabilità o di miglioramento delle condizioni del traffico lo esigano.
6. Al fine di garantire la massima visibilità, le nuove recinzioni devono essere realizzate, con esclusione di elementi cementizi prefabbricati:
 - a) con paletti di legno e filo teso;
 - b) con barriere verdi di siepi, arbusti o alberi, di essenze autoctone;
 - c) in muratura di pietra o di laterizio ed intonaco, tinteggiato con i colori chiari delle terre;
 - d) per i confini non fronteggianti la strada, con reti metalliche plastificate o in ferro zincato.
7. E' ammessa la possibilità di realizzare parapetti ciechi in ferro o vetro con inserti a tema, coerentemente inseriti nel contesto. Tutte le parti metalliche devono essere verniciate: non sono ammesse superficie zincate o metalliche a vista.
8. L'altezza massima delle recinzioni è di 2,00 m, compresa la zoccolatura, questa di altezza non superiore a 0,50 m.
9. La sistemazione delle recinzioni in pietrame esistenti deve avvenire solo con materiali e tecniche simili a quelli originali.
10. Siano rispettate le distanze di cui al Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada.
11. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati dal confine di proprietà in modo da permettere, esternamente all'eventuale cancello chiuso, la sosta di un'autovettura fuori dalla sede stradale, con collegamento non inferiore a 45° verso l'esterno, almeno su di un lato se realizzati a confine.

Art.43 – Prescrizioni edilizie particolari

1. Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare, comprese le unità monolocale.
2. I locali interrati senza sovrastante costruzione devono essere superiormente o adeguatamente pavimentati o coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 30 cm.
3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità anche se privati, quali cabine elettriche e del gas, torri piezometriche, centrali di trasformazione, pozzi di sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti devono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici

riservati alle attività collettive e, se del caso, essere protetti da alberi. Detti impianti non vanno, considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata, potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima o alla destinazione di zona qualora venga dichiarata 'utilità pubblica dall'ente richiedente.

Art.44 - Numerazione civica

1. All'atto del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità, o quando ritenuto opportuno, il comune assegna all'immobile il numero civico. L'applicazione della relativa piastrina ed il suo costo sono a carico del privato interessato, nel rispetto delle disposizioni del Comune.
2. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art.45 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale e aree verdi

Art. 45.1. - LE AREE VERDI

Al fine di soddisfare il requisito di sostenibilità ambientale prescritto dalla direzione valutazione progetti ed investimenti, si applica la prescrizione della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti della Regione Veneto che cita:

“e) all'equilibrio tra le previsioni attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli; f) la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione in ambito rurale.”

In attuazione a tale prescrizione, le aree verdi assumono il ruolo di misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO2

Pertanto le aree verdi dovrebbero essere equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione preminente di:

- arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano;
- mitigazione visiva dell'insediamento;
- ricomposizione di siepi campestri e filari arborei o arbustivi;
- nelle aree attigue agli edifici la progettazione del verde dovrebbe essere realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico, mettendo a dimora piantumazioni in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva.

Art. 45.2. - IL VERDE NEI PARCHEGGI

Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici o di pertinenza di strutture ricettive/commerciali, dovrebbe essere prevista la sistemazione a verde di una superficie indicativamente pari al 10% dell'area complessiva occupata dal parcheggio. E' opportuno che la scelta delle soluzioni progettuali sia finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.

Art. 45.3. - INTERVENTI SULLE ALBERATURE STRADALI

Il Comune, per quanto riguarda l'ambito extra-urbano, relativamente alla dotazione e gestione di elementi vegetali della viabilità pubblica, deve fare riferimento a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione dello stesso.

Qualora il rispetto della citata normativa imponga interventi su alberature esistenti che siano in contrasto con quanto riportato nelle presenti norme, tali alberature potranno essere eliminate garantendo comunque una idonea dotazione verde.

Per dotazione di verde della viabilità pubblica si intende ogni corredo vegetale tale da costituire una precisa caratterizzazione estetica e funzionale nelle pertinenze dell'asse stradale medesimo. Nel caso di filari, lungo le strade, indipendentemente dalla loro composizione specifica e coetaneità, è opportuno considerarli elementi unitari e come tali gestiti sia dal punto di vista progettuale che manutentivo.

E' consigliabile conservare ed integrare le alberature stradali. Per la sostituzione di specie di alberature stradali esistenti è necessario un progetto firmato da un tecnico abilitato.

Art. 45.4. – DECORO DEGLI SPAZI E ALBERATURE

Gli spazi liberi circostanti i fabbricati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. È consentita

la realizzazione di chioschi da giardino quali gazebo, berceau o pergolati, ricoperti da piante rampicanti ornamentali.

Dovrà essere provveduto alla conservazione degli alberi di alto fusto esistenti. Il Comune, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'incolumità pubblica.

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e previa apposita autorizzazione.

Il Comune, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi; inoltre può disporre il livellamento di aree in modo da assicurare lo smaltimento delle acque.

Il Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Il Comune, in sede di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia potrà imporre per motivate esigenze di natura ambientale, la messa a dimora delle seguenti essenze:

- i. alberi: Cupressus Sempervirens Pyramidalis, Quercus Ilex, Carpinus Betulus, Celtis Australis, Cercis Siliquastrum, Quercus Robur, Quercus Suber, Alnus Glutinosa, Olea Europea e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano;
- ii. arbusti: Arbutus Unedo, Chamaerops Humilis, Pittosporum Tobira, Taxus Baccata, Buxus Sempervirens, Laurus Nobilis, Viburnum Tinus, Ilex Aquifolium, Rosmarinum Officinalis, e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano.

Per le medesime ragioni di natura ambientale potrà vietare la piantumazione delle seguenti essenze: Betula Alba o Verrucosa in tutte le sue varietà, Populus (pioppo) in tutte le sue varietà, Sorbus, Abies, Cupressus Arizonica, Pinus Nigra Austriaca, nonché di tutte le essenze non tipiche dell'ambiente autoctono gardesano ovvero di quelle che si rilevassero vettori di particolari fisiopatie o diffusive di parassiti.

Art. 45.5 - VEGETAZIONE ED ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità o al servizio di edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde, possibilmente arborato.

Fuorché nelle zone agricole ed in quelle assimilabili, è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Comune.

È sempre fatto divieto di abbattere olivi e cipressi, salvo caso di forza maggiore e senza le autorizzazioni di cui alle leggi vigenti.

Le nuove costruzioni dovranno sempre essere ubicate in modo da rispettare gli esemplari arborei più cospicui e caratteristici.

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

Art.46 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Secondo quanto disposto all'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, si precisa che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, gli interventi edilizi classificati dalla vigente normativa come di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia, relativi a:
 - a. edifici **ad uso diverso da quello residenziale** con superficie utile superiore a 500 metri;
 - b. edifici ad uso **residenziali** con almeno **10 unità abitative** (in quest'ultimo caso solo se di nuova **costruzione** e per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali).
2. Devono prevedere obbligatoriamente la predisposizione per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o meno – tale disposizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche (vd. D.Lgs. n. 257/2016).
3. Si faccia riferimento al DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 aprile 2016 - Approvazione dell'aggiornamento del Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 26 settembre 2014. (16A04835) (GU Serie Generale n.151 del 30-6-2016).

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art.47 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate a un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico-culturale o oggetto di tutela.
5. Il Comune può fare eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità per gli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un

termine per adempiere.

6. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inottemperanza delle norme dei regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n° 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

Art.48 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolar modo con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
 2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
 3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
 4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
 5. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
 6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
 7. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
 - a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
 - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.
- I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

Art.49 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici od aperti al transito pubblico, ad eccezione di gronde, balconi, aggetti decorativi, vetrine, infissi, ed insegne, i quali devono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti (salvo, per le insegne, quanto previsto dal regolamento comunale in merito):

a) fino alla quota di 4,20 m:

- 1) nelle strade prive di marciapiede: sporgenza fino a 15 cm;
- 2) in corrispondenza di marciapiede rialzato, area pedonale o area a traffico limitato: sporgenza fino a 20 cm;
- 3) sotto i portici: sporgenza fino a 25 cm;

b) oltre la quota di 4,20 m:

- 4) nelle strade larghe fino a 6 m: sporgenza fino a 20 cm;
- 5) nelle strade larghe da 6 ad 8 m: sporgenza fino a 50 cm;
- 6) nelle strade larghe da 8 a 12 m: sporgenza fino a 1 m;
- 7) nelle strade larghe più di 12 m: sporgenza fino a 1,20 m.

Può essere concessa l'apposizione di lampade ad altezza minima di 2,50 m dalla quota stradale o dal pavimento del portico.

È vietata la costruzione in aggetto, sopra il suolo pubblico, di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso la strada e chiusi ai due lati.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Comune ha facoltà di ridurre o addirittura annullare le misure di cui sopra quando esse rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.

L'apposizione all'esterno dei fabbricati di inferriate, lampade, vetrine, insegne, tende, manufatti di protezione sporgenti o insistenti su suolo pubblico dato in concessione o altro manufatto fisso o provvisorio, esposto per qualsiasi scopo e visibile da spazi pubblici, è subordinato all'autorizzazione comunale, da concedersi a seguito di domanda redatta nelle forme indicate dal presente Regolamento, verificate ogni ragione di decoro, sicurezza, viabilità ed estetica architettonica.

Il Comune può impartire disposizioni per rendere omogenea la collocazione di tende. Le tende sporgenti o insistenti su suolo pubblico sono vietate su strade prive di marciapiede ed aperte al traffico automobilistico o comunque se costituiscono ostacolo al traffico o limitano la visibilità; altrove devono essere mobili e rimovibili e rispettare le seguenti distanze:

- 1) il bordo inferiore, anche se non fisso, dev'essere ad altezza non minore di 2,20 m dal suolo;
- 2) la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 30 cm dal filo esterno del marciapiede.

Scale esterne

1. Sono ammesse le scale esterne purché adeguatamente progettate e coerentemente inserite con rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio.
2. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio.
3. Sono altresì ammesse le scale esterne prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

4. Le scale esterne previste al punto 1, se realizzate a sbalzo, senza sostegni intermedi (purché la loro proiezione non superi cm 150 dal perimetro dell'edificio), non costituiscono distanza dai confini o dai fabbricati contigui.

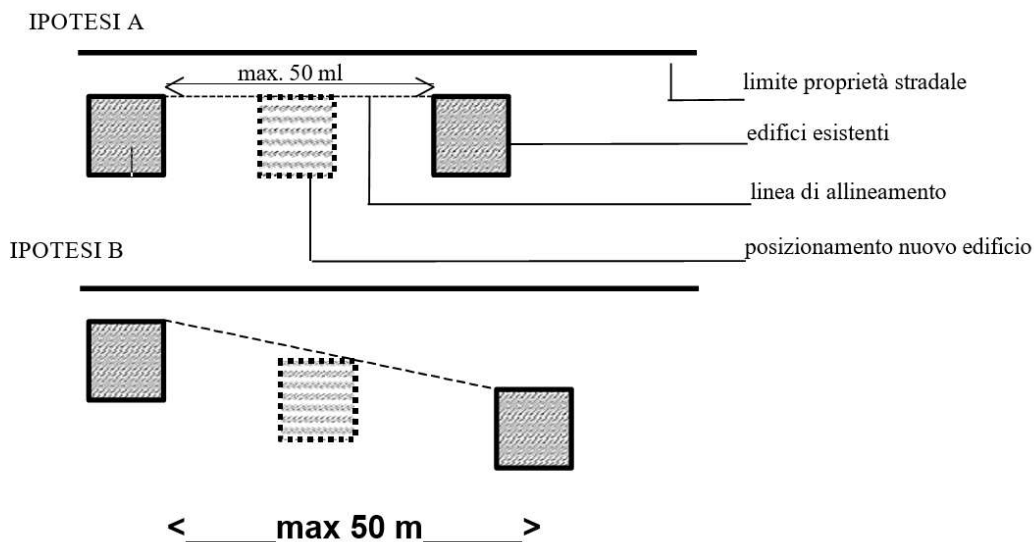
Art.50 - Allineamenti

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal Piano degli Interventi e, conseguentemente, per la definizione delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano degli Interventi sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In caso di edificato preesistente, ove per le edificazioni sia prescritto l'allineamento, questo si intende determinato dalla linea di congiunzione fra gli spigoli dei fabbricati preesistenti.

L'allineamento agli edifici esistenti non si applica ove tra l'edificio costruendo e l'edificio preesistente più vicino vi sia una distanza maggiore o uguale a 50 ml.

Schema di allineamento stradale



Art.51 - Piano del colore

1. La tinteggiatura di un edificio va sempre comunicata al Comune.
 - In attesa della definizione di un "Abaco dei colori" la proposta di tinteggiatura esterna degli edifici dovrà comunque essere presentata al Comune mediante CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).
 - Comunque, le tinteggiature su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, dovranno preventivamente acquisire l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 154 del D. Lgs. 42/2004.
2. La scelta della tonalità effettuata dal proponente implica l'obbligo, per lo stesso, alla maggiore aderenza possibile al campione originario della cartella. Saranno in ogni caso tollerate lievi variazioni nel grado di saturazione e luminosità dei colori.

Art.52 - Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e conformemente alle caratteristiche dell'edificio. Alterazioni alle falde di copertura, quali per esempio apertura di terrazze a tasca, dovranno essere attentamente valutate e contenute nel rispetto della tipologia dell'edificio. In ogni caso tali aperture non dovranno essere visibili dal basso. Sono fatte salve le competenze della Soprintendenza relativamente ai pareri endoprocedimentali in ambito sottoposto a tutela paesaggistica

Art.53 - Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, etc, è soggetta alle disposizioni della L.r. 17/09 e delle successive disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
2. In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:
 - Progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità,
 - certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;
3. La misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato, tipo il formato commerciale "Eulumdat" analogo; le stesse devono essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure, e contenere inoltre le informazioni circa la tipologia di lampada impiegata, e la posizione di misura;
4. Dichiarazione di conformità del progetto alla L.r. 17/09 e succ. integrazioni (Allegato N1);
5. A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della L.r. 17/09 (Allegato N2).
6. È compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo con adeguata comunicazione al comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.
7. I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:
 - iscritti a ordini e collegi professionali,
 - indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia,
 - avere un curriculum specifico, con la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.r. 17/09 e succ. integrazioni, o aver realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici analoghi,
8. Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", come specificato all'art. 7, comma 3 della L.r. 17/09, non è richiesta l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico.
9. In tal caso è sufficiente che al termine dei lavori d'installazione la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della L.r. 17/09 e succ. integrazioni, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.
10. Nel caso particolare in cui l'impianto rientri nella tipologia identificata all'art. 9, comma 4, lettera f) della L.r. 17/09, la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto, ai vincoli di legge della relativa deroga (Allegato N2).

11. Sia gli impianti da cedere come opera di pubblica illuminazione che quelli privati per soddisfare i requisiti di sostenibilità ambientale è opportuno che:

- siano realizzati ai sensi della L.R. 22/97 e s.m.i., in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste;
- siano adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi o apparecchi illuminati. Gli apparecchi illuminanti dovrebbero assolvere la funzione di distribuire, diffondere e indirizzare il flusso emesso dalla sorgente luminosa verso la direzione utile, assicurando il miglior rendimento luminoso possibile;
- essere dotati di regolatore di flusso luminoso o in grado di effettuare in automatico un'accensione/spengimento alternato dei punti luminosi in relazione all'orario o necessità di utilizzo.
- ricercare i migliori standard di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) e/o alimentazione a pannelli fotovoltaici.
- Il comune dovrà dotarsi del Piano dell'illuminazione per il contenimento luminoso (PICIL) così come previsto dalla Regione Veneto (BUR n. 85 del 11/08/2009 la Legge del 07 agosto 2009) relativamente a "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

Art.54 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla rispettiva altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura.
3. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.
4. Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
5. Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici.
6. Le eventuali antenne paraboliche, che devono essere anch'esse centralizzate, devono essere collocate sempre sulla copertura in posizione defilata e mai in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico ambientale.
7. È comunque da privilegiare la sistemazione di ogni tipo di antenna sulla falda del tetto opposta alla facciata principale.
8. È vietata la calata dei fili delle antenne lungo la facciata. Può essere chiesta la deroga al divieto con documentazione dell'impossibilità di agire proponendo soluzioni alternative.

Art.55 - Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi,

fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza: in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

2. I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi.
3. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
4. Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto.
5. In caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Art.56 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art.57 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocimento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata degli elaborati elencati nella modulistica comunale.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.
6. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione o mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.

Art.58 - Cartelloni pubblicitari

1. In ordine ai cartelloni pubblicitari in fregio alle strade pubbliche si applicano le disposizioni delle vigenti normative in materia sovraordinate (D. Lgs. 285/1992, D.P.R. 495/1992).

Art.59 - Muri di cinta e di sostegno

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 3,00 m.
2. Eventuali ripiani intermedi posti fra più muri di sostegno, dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza della porzione più alta del muro.
3. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
4. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
5. I muri di sostegno, di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in materiali tradizionali ritenuti più idonei per l'armonico inserimento nell'ambiente.
6. Per i muri di sostegno isolati, il Responsabile dell'Area Tecnica, può richiedere l'uso dello stesso materiale di finitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalentemente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente.
7. Il Responsabile dell'Area Tecnica, può condizionare il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o comunque, con l'impiego di vegetazione.
8. Sono fatte salve le disposizioni particolari inerenti gli interventi da realizzare in area agricola come previsto dagli Indirizzi operativi di cui al Prontuario allegato al PI .

Art.60 - Beni culturali ed edifici storici

1. In ordine ai beni culturali ed agli edifici storici, si applicano le disposizioni delle vigenti normative in materia sovraordinate (D.Lgs. 42/2004).

Capo VI Elementi costruttivi

Art.61- Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici oggetto di intervento devono essere Visitabili, e Adattabili oltre che Accessibili, secondo le indicazioni normative vigenti. Si richiamano integralmente le disposizioni di cui alla Legge 13/1989 e ss.mm.ii., alla L.R. 16/2007 e alla DGRV 06/09/2011 n. 1428, in particolare l'Allegato B che contiene l'Aggiornamento delle Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico

Art. 62 - Cortili e lastrici solari

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
3. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
4. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Art.63 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, per l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rimanda al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione ambientale vigente allegato al PAT per le parti non abrogate.
2. I cornicioni degli edifici dovranno avere forma decorosa ed essere architettonicamente conformi all'edificio; negli edifici che sorgono a filo strada i cornicioni devono avere sporgenza non superiore a quella degli edifici limitrofi o, in mancanza, ad 1/10 della larghezza stradale; per le strade di larghezza inferiore a 6 m sono ammesse in ogni caso sporgenze fino a 60 cm.
3. Allo scopo di evitare che acque piovane cadano dalla copertura su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque da terrazze, tetti, pensiline, balconi, verande, ecc., siano raccolte entro appositi canali di gronda e portate (entro tubi verticali opportunamente sagomati ed appositi cunicoli) nelle fognature stradali oppure nei pozzi perdenti, salvo che per edifici isolati nei quali i pluviali possono sboccare sul terreno libero a condizione che non vi sia pericolo di invasione nelle strade o proprietà di terzi confinanti.
4. I tubi discendenti verticali per gli edifici a filo strada potranno essere incassati od esterni fino ad una altezza di 2 m dal piano stradale; sotto tale quota dovranno essere incassati in nicchie o canne senza

alcuna sporgenza. I tubi non dovranno essere a contatto con le pareti delle nicchie, le quali dovranno essere lisciate con materiale idrofugo.

5. In tutte le gronde e sporgenze dovranno essere ricavati gocciolatoi che impediscano all'acqua di scorrere lungo le murature. Tutte le murature esterne dovranno essere convenientemente protette da infiltrazioni di acque pluviali.
6. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono armonicamente essere inquadrare nelle caratteristiche ambientali circostanti. È facoltà del Comune, vietare determinati tipi di copertura (ad esempio piana o a falde sfalsate) che possano costituire elemento di disturbo all'ambiente. I pannelli solari devono rientrare nelle linee di falda.

Art.64 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alle costruzioni accessorie

1. Tutte le sovrastrutture (ad eccezione di quelle decorative e dei volumi tecnici) dovranno essere comprese nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi definiti nel presente REC, come fossero locali abitati; esse dovranno essere inquadrare architettonicamente nell'intero complesso ed essere rifinite decorosamente
2. Sono vietati diaframmi in muratura di divisione tra proprietà diverse, non inquadrati architettonicamente e sporgenti oltre i parapetti dei terrazzi e le falde del tetto.
3. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, corpi di collegamento, ecc., devono essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nei materiali. Le loro distanze ed altezze devono sempre rispettare quelle di zona, qualora non sia ammessa la costruzione in aderenza. Le distanze dalle strade non potranno essere inferiori a quelle dei fabbricati principali.
4. È ammessa la realizzazione a confine di autorimesse in numero di un posto auto per unità immobiliare, di altezza massima non superiore a 2,50 m misurata all'imposta del solaio di copertura, in eccezione alla densità fondiaria, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue in zone già edificate, ove per la saturazione di parametri di piano, non ne sarebbe altrimenti consentita la costruzione e purché inquadrati architettonicamente con il complesso edilizio. Qualora non sia possibile realizzare tali manufatti su entrambe le proprietà contigue, il richiedente dovrà produrre formale assenso del confinante, registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
5. È ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo ad uso non residenziale.
6. Le costruzioni nel sottosuolo non devono osservare le distanze dai confini indicate per ogni singola zona, ma solo quelle previste dal codice civile.

Art.65 - Piscine

1. Le piscine possono essere assentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché nella ZTO di interesse le N.T.O. non ne prescrivano il divieto.
2. Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le piscine sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo di costruzione.
3. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:
 - A. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:
 - a) piscine pubbliche, private aperte al pubblico;

- b) piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, campeggi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
 - c) impianti finalizzati al gioco acquatico.
 - B. piscine facenti parte di edificio privato o edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
4. Le piscine devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
 5. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi nel limite massimo di 20 mq di SA – Superficie Accessoria. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.

Distanza dai confini

1. Per le piscine fuori terra prefabbricate smontabili va mantenuta la distanza di 2,00 m dal confine. E' richiesta la presentazione di una CILA
2. Per le piscine con struttura stabile fuori terra va mantenuta la distanza di 5,00 m dal confine. E' richiesto il PdC
3. Per le piscine interrate va mantenuta la distanza di 2,00 m dal confine. E' richiesto il PdC

Art.66 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il responsabile dell'Area Tecnica, con l'ausilio della Polizia municipale, esercita, ai sensi del comma 1, art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i., la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Art.67 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e s.m.i., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.
Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e s.m.i.
2. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

Art.68 - Varianti comunicate a fine lavori

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

Art.69 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Art.70 - Sospensione dei lavori

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 del DPR n° 380/01, ove si verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile dell'Area Tecnica notifica al proprietario, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dalla normativa.

Art.71 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e ss.mm.ii.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
4. Il Responsabile dell'Area Tecnica può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
5. In particolare, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.
6. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

Art.72 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Ai sensi dell'art.48 ter della LR 11/2004 il PAT ed il Piano degli Interventi assumono le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.
2. Sono inoltre recepite le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PAT e nel PI stessi. Ai sensi del comma 2 dell'art.48 ter della LR 14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.
3. Eventuali divergenze tra il contenuto del presente regolamento e le specifiche norme di legge dovranno risolversi a favore di queste.
4. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente regolamento, sono da intendersi di tipo dinamico e, pertanto, ove, successivamente alla sua entrata in vigore, tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta, dalla data della sua entrata in vigore troverà immediata applicazione e il testo del presente regolamento, modificato nelle parti interessate a cura del Responsabile dell'Area Tecnica, sarà oggetto di formale presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.
5. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.
6. Le modifiche al presente Regolamento Edilizio Comunale saranno effettuate ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Art.73 - Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento edilizio si applicano:
 - a) ai permessi di costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso;
 - b) alle S.C.I.A. e C.I.L.A. presentate dopo l'entrata in vigore dello stesso;
 - c) alle C.I.L. Comunicazioni di Inizio Lavori di cui all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
3. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di permesso di costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento

avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio.

Art.74- Abrogazione di precedenti norme

1. Il presente regolamento sostituisce quanto contenuto nel Regolamento Edilizio approvato e le norme in contrasto con lo stesso contenute nel Prontuario per la Qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al PI.

**- Allegato 1-
SCHEMI GRAFICI**

Si riportano di seguito alcuni schemi grafici di supporto alle definizioni vigenti

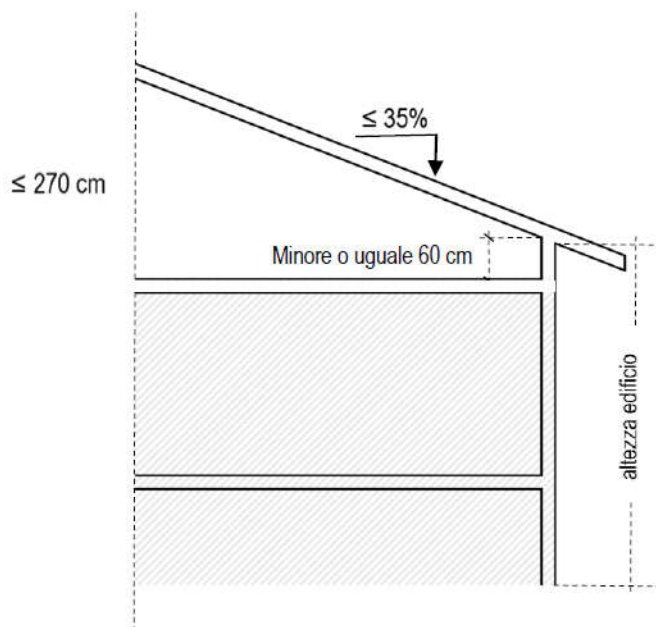


Fig. 1
Edificio con dislivello ≤ 60 cm e gronda inclinata

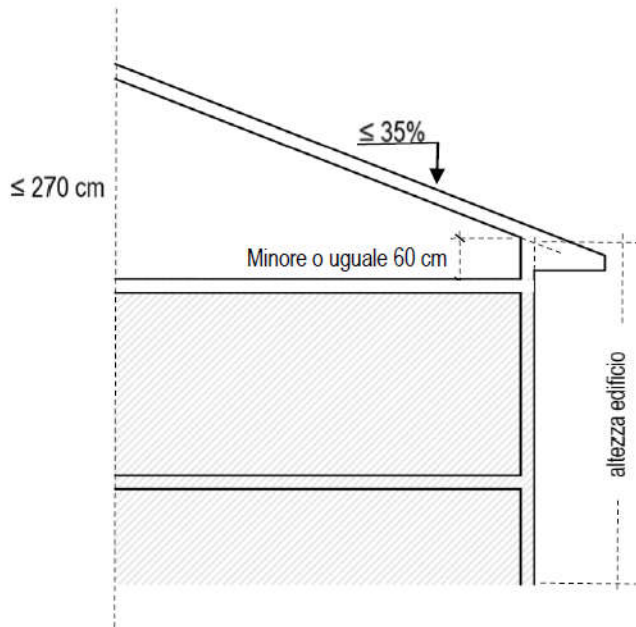


Fig. 2
Edificio con dislivello ≤ 60 cm e falda inclinata

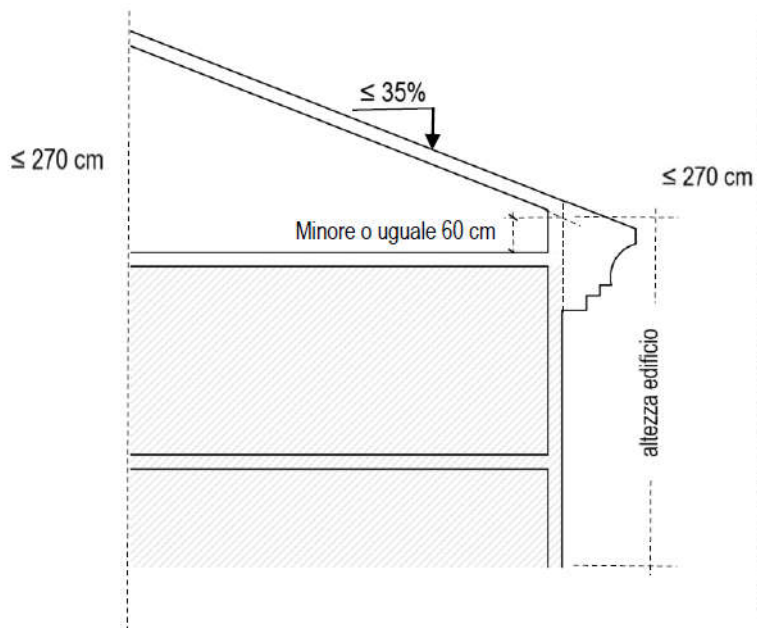


Fig. 3
Edificio con dislivello ≤ 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

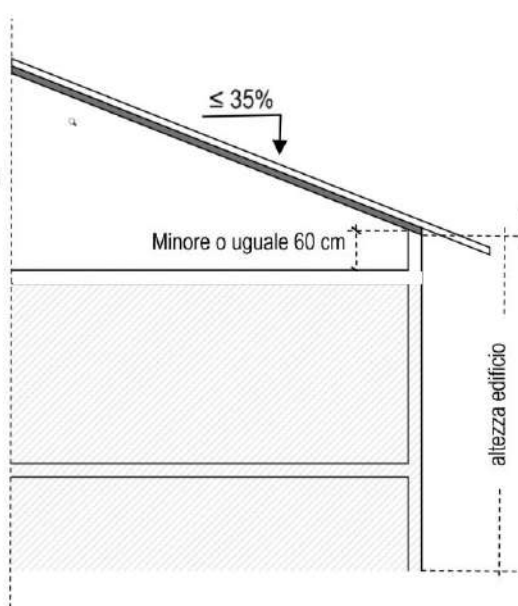


Fig. 4
Edificio con dislivello ≤ 60 cm con tetto ventilato e gronda inclinata

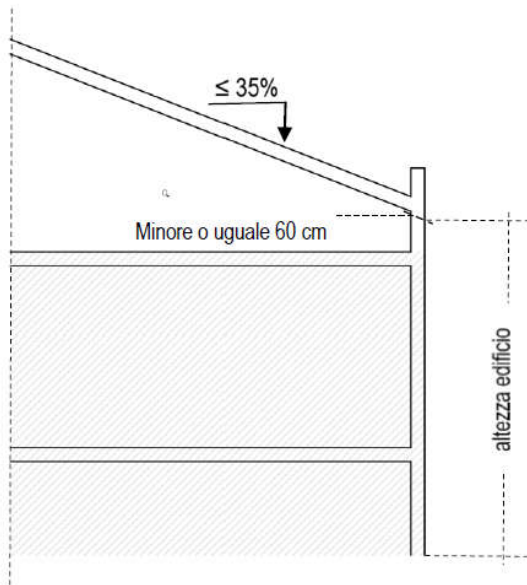


Fig. 5
Edificio con dislivello ≤ 60 cm
senza cornice di gronda

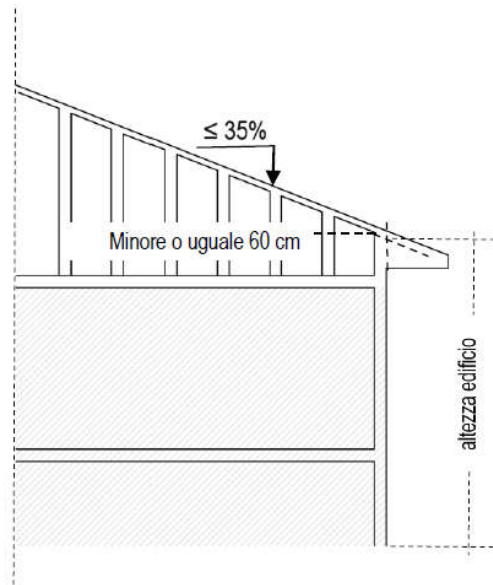


Fig. 6
Edificio con dislivello ≤ 60 cm e sottotetto a "muricci e tavelloni"

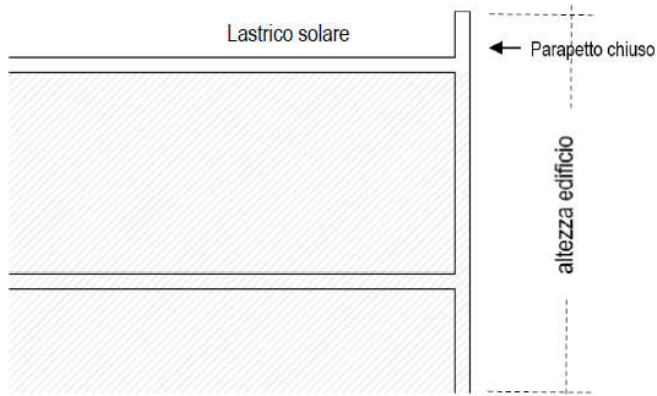


Fig. 7
Edificio con copertura piana, parapetto chiuso
e Lastrico solare

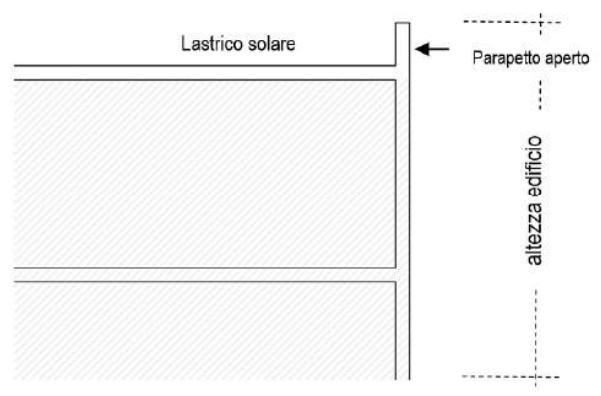


Fig. 8
Edificio con copertura piana, parapetto aperto
e Lastrico solare

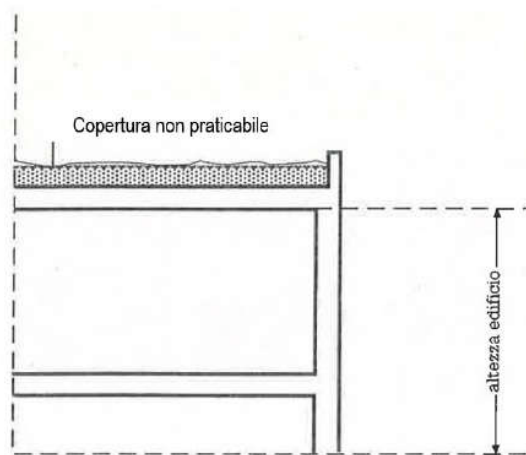


Fig. 9
Edificio con copertura piana, non praticabile



Fig. 12

Edificio con copertura a pendenza variabile con proiezione della pendenza superiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

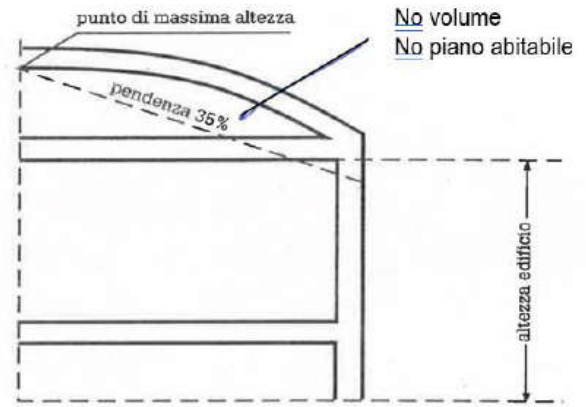


Fig. 13

Edificio con copertura a pendenza variabile con proiezione della pendenza inferiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.



Fig. 13

Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda inclinata

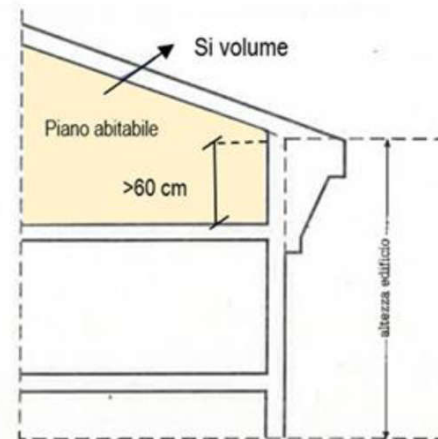


Fig. 14

Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

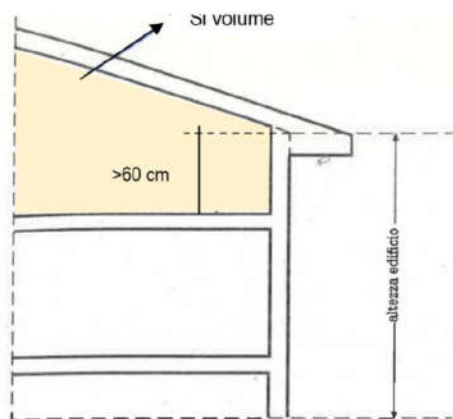


Fig. 15

Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda inclinata

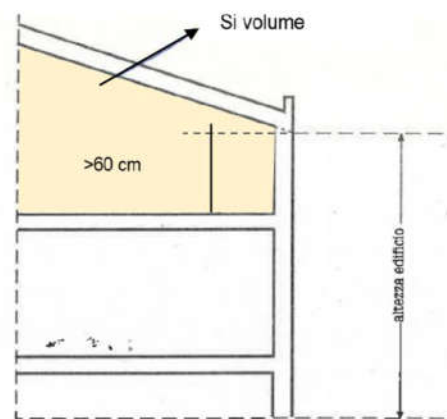
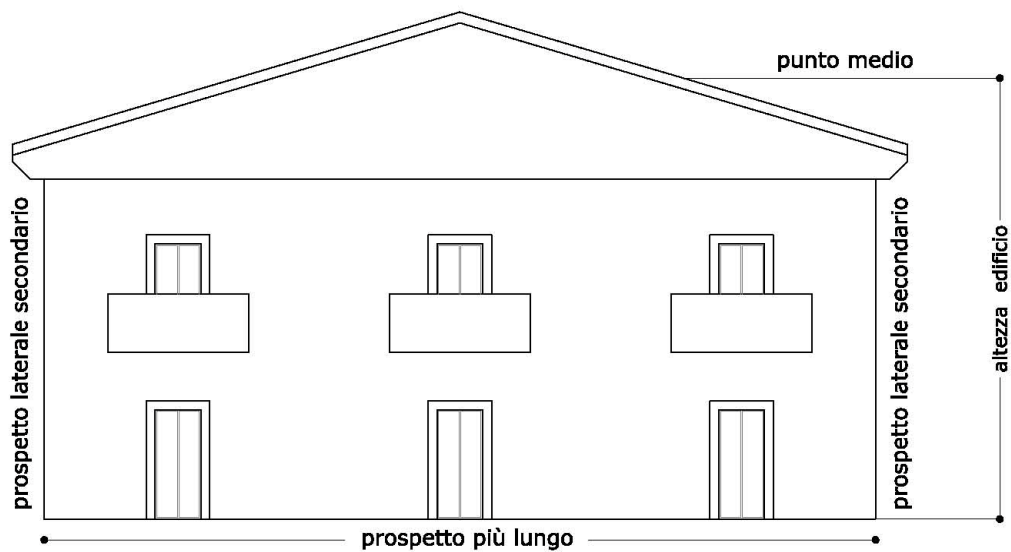
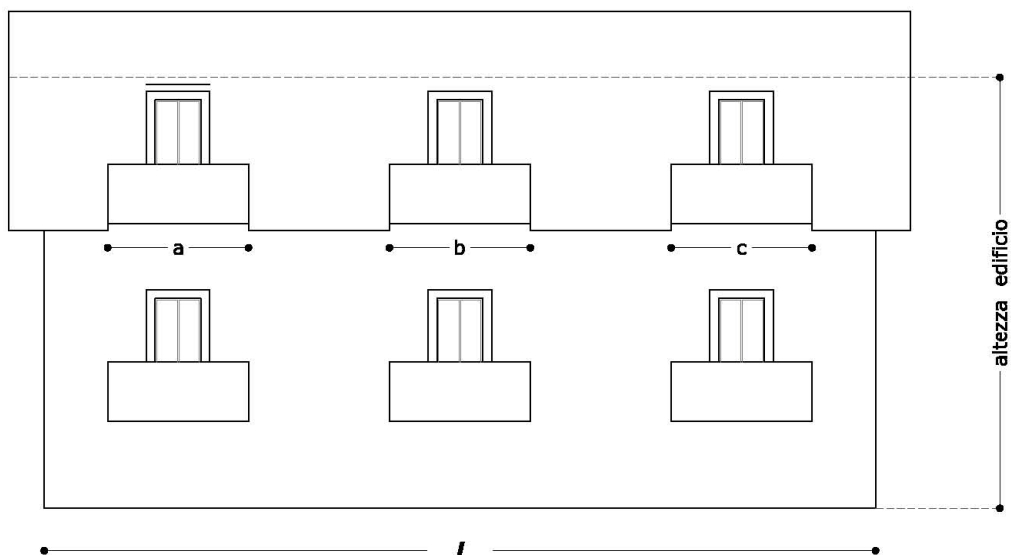


Fig. 16

Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm senza cornice di gronda

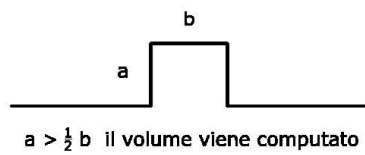


edificio con prospetto più lungo in corrispondenza del timpano;
 l'altezza dell'edificio viene misurata in corrispondenza della mediana del
 triangolo costituente il timpano e non sul prospetto laterale secondario

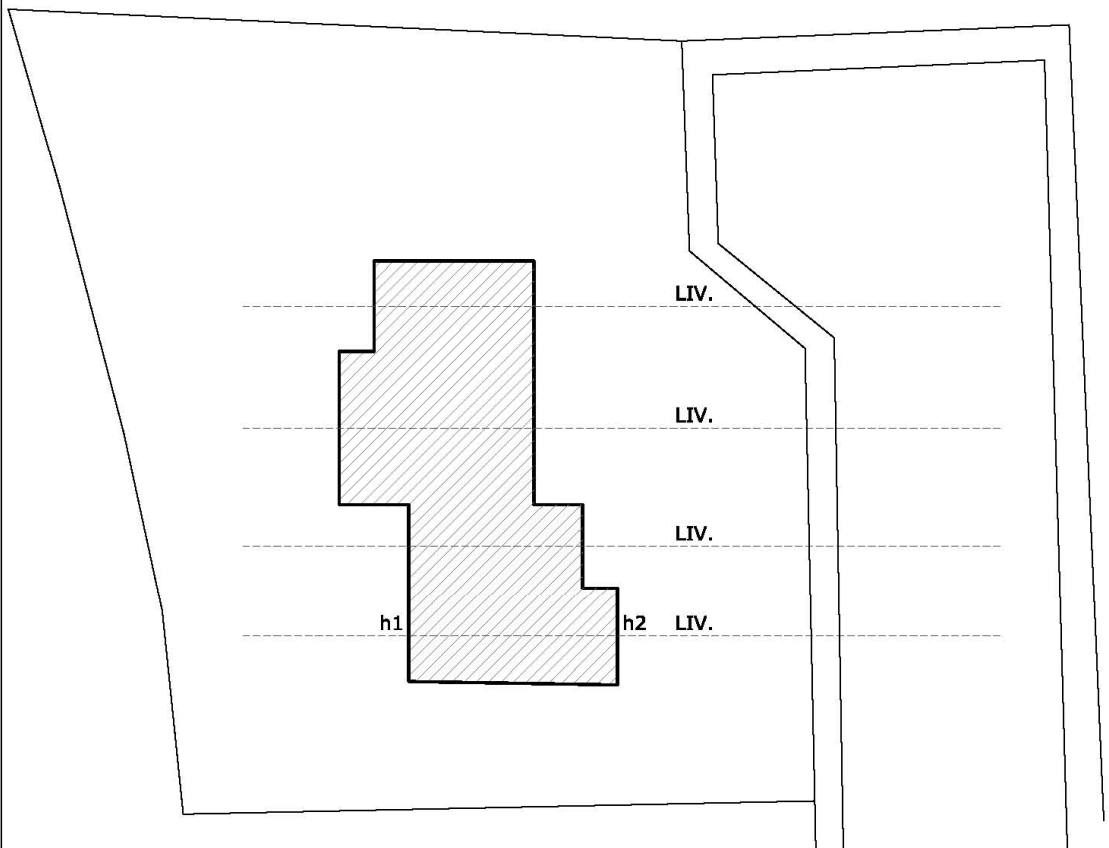
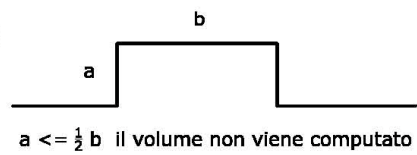


$(a+b+c > \frac{1}{2} l)$, l'altezza dell'edificio viene misurata all'intersezione
 tra la faccia e il piano di posa del tetto nel punto di arretramento

SCHEDA GRAFICA INTERPRETATIVA CALCOLO DEI VOLUMI

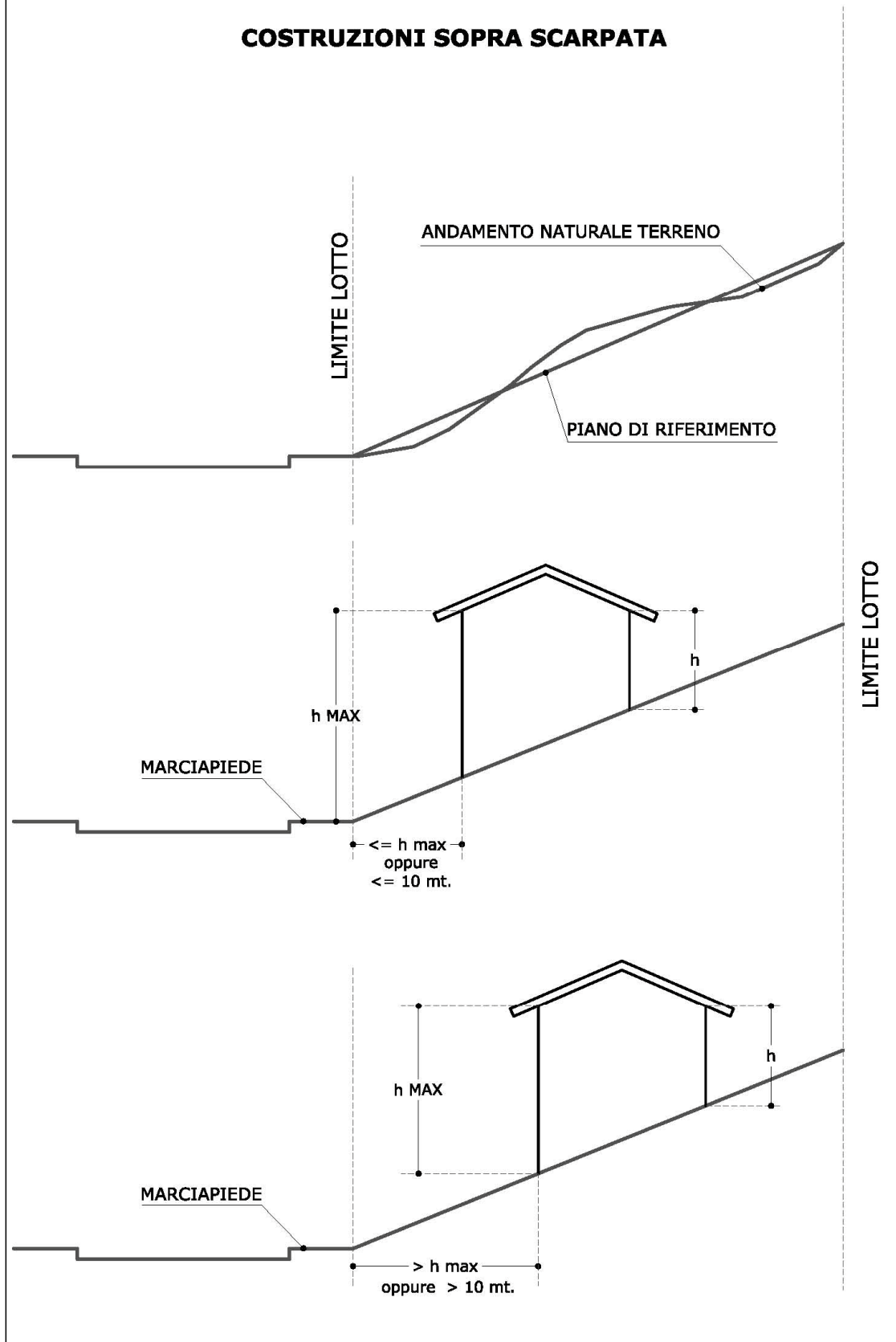


RIENTRANZE
FABBRICATI

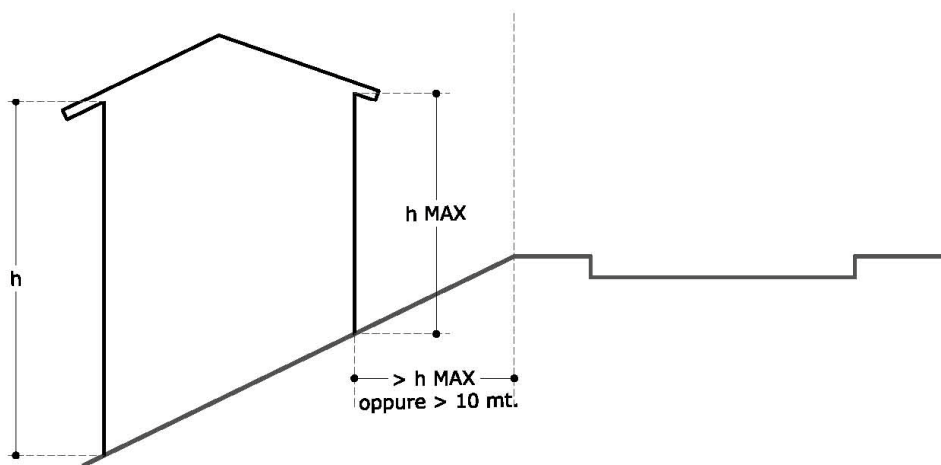
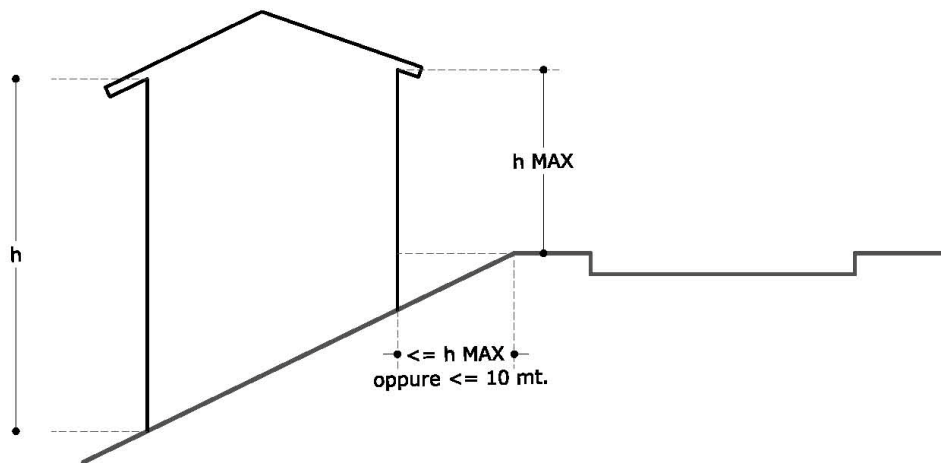
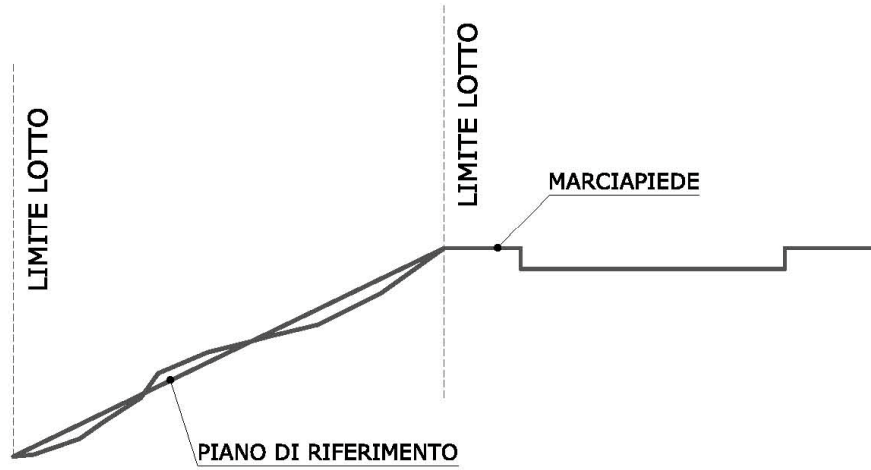


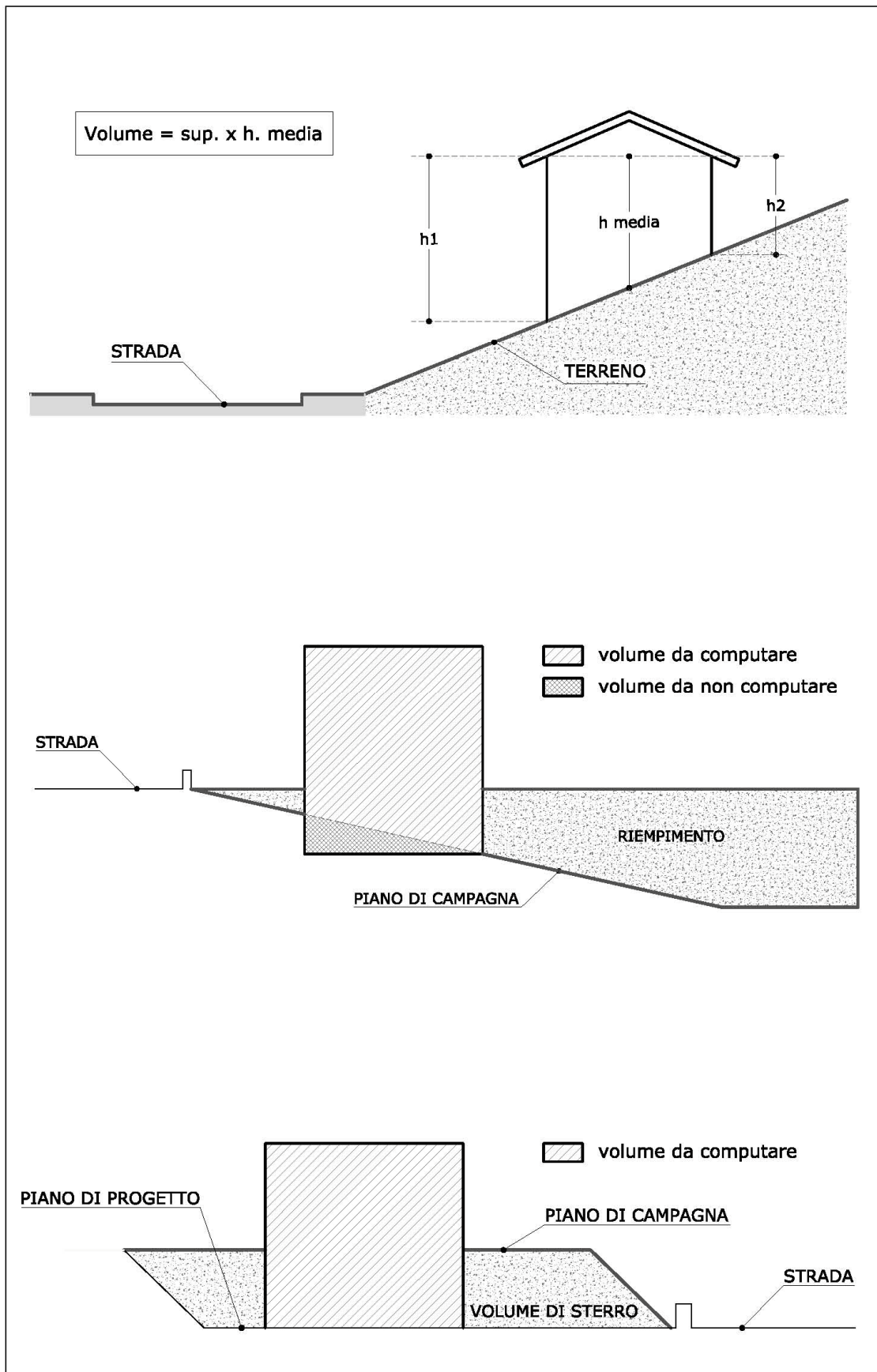
PER IL CALCOLO DEL VOLUME, SCOMPORRE LA PIANTA DEL FABBRICATO IN ELEMENTI SEMPLICI
E FARE RIFERIMENTO PER LE ALTEZZE ALLE LIVELLETTE DI MEZZERIA DI CIASCUN ELEMENTO
E FARE LA MEDIA TRA **H1** ED **H2**, SOMMANDO I VOLUMI COSI' OTTENUTI

COSTRUZIONI SOPRA SCARPATA



COSTRUZIONI SOTTO SCARPATA





- Allegato 2-

**RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI
SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL
TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
	A.1 Edilizia residenziale
	A.2 Edilizia non residenziale
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

	DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 EdiliziaPubblica)
B.	REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
	CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
	LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)
	B.2.1 Fasce di rispetto stradali
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

	<p>DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.</p>
	<p>B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60</p>
	<p>B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi</p>
	<p>REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715</p>
	<p>B.2.4 Rispetto cimiteriale</p>
	<p>REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166</p>
	<p>DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57</p>
	<p>B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)</p>
	<p>REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)</p>
	<p>B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163</p>
	<p>B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori</p>
	<p>DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4</p>
	<p>B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici</p>
	<p>LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)</p>

	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381</p> <p>(Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003</p> <p>(Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)</p>
	<p>B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8)</p> <p>(A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008</p> <p>(Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008</p> <p>(Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)</p>
	<p>B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo</p>
	<p>REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55</p>
	<p>B.3 Servitù militari</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)</p>
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)</p>

	DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
B.4 Accessi stradali	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46
	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	
	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
B.6 Siti contaminati	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
C.	VINCOLI E TUTELE
	C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
	C.2 Beni paesaggistici
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005</p> <p>(Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)</p>
	<p>DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011</p> <p>(Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)</p>
C.3 Vincolo idrogeologico	
	<p>REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)</p>
	<p>REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5</p>
C.4 Vincolo idraulico	
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115</p>
	<p>REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98</p>
	<p>REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)</p>
	<p>DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)</p>
C.5 Aree naturali protette	
	<p>LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)</p>
C.6 Siti della Rete Natura 2000	
	<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357</p> <p>(Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)</p>
	<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)</p>
C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale	

		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
D.	NORMATIVA TECNICA	
	D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)	
		DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)
		REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
	D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica	
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
	D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica	
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
	LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
	LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo
	DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
D.5 Sicurezza degli impianti	
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
	DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto	
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
	DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412</p> <p>(Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)</p>					
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74</p> <p>(Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)</p>					
D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici							
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991</p> <p>(Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)</p>					
		<p>LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)</p>					
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997</p> <p>(Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)</p>					
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997</p> <p>(Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)</p>					
		<p>DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227</p> <p>(Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4</p>					
D.10 Produzione di materiali da scavo							
		<p>DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis</p>					
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.</p>					
		<p>DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)</p>					
D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)							
		<p>DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)</p>					
D.12 Prevenzione inquinamento luminoso							
		<p>LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)</p>					
E.	REQUISITI	TECNICI	E	PRESCRIZIONI	SPECIFICHE	PER	ALCUNI

INSEDIAMENTI O IMPIANTI	
E.1	Strutture commerciali
E.2	Strutture ricettive
E.3	Strutture per l'agriturismo
	LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
E.4	Impianti di distribuzione del carburante
E.5	Sale cinematografiche
E.6	Scuole e servizi educativi
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
E.7	Associazioni di promozione sociale
E.8	Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande
	DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
E.9	Impianti sportivi
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

	E.10 Strutture Termali
	E.11 Strutture Sanitarie
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo8-ter(Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
	E.12 Strutture veterinarie

Normative aggiuntive:

	F. Sottotetti
	Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 51 (BUR n. 150/2019) Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi (Abrogata la Legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 (BUR n. 32/1999) RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI)
	G. Regolarizzazione opere edilizie
	Legge regionale 23 dicembre 2019, n. 50 (BUR n. 150/2019) "Disposizioni per la regolarizzazione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme in materia di edificabilità dei suoli"