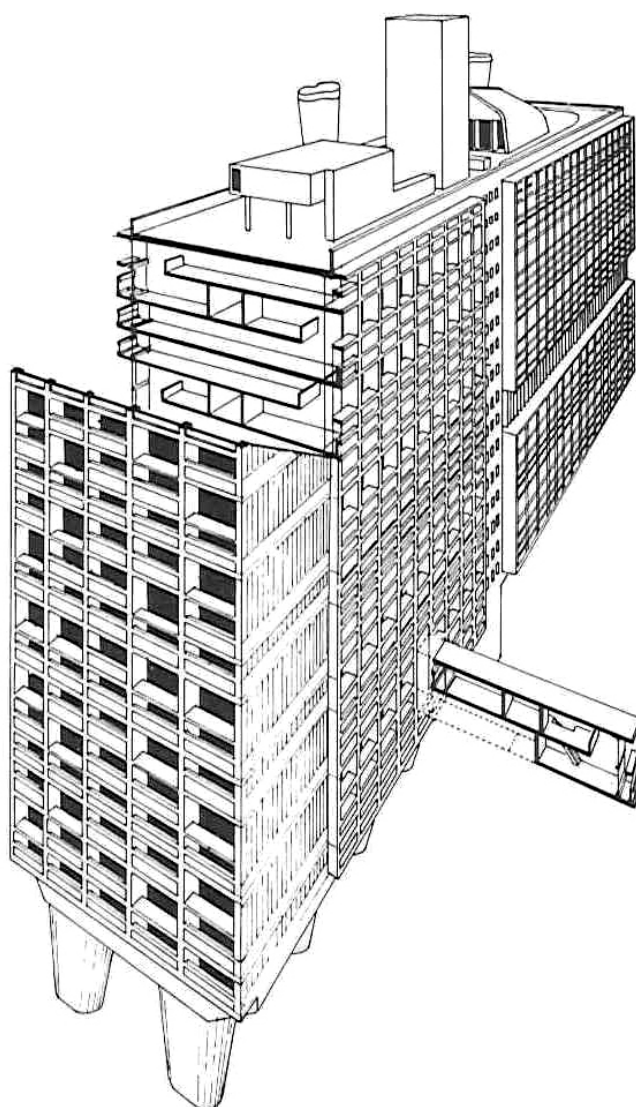


# REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO



Approvato con Del. C.C. n. 18 del 30-04-2015

La civiltà di un popolo si misura dalle sue scuole, dalle sue leggi, e dai suoi uomini che le interpretano.  
(T. Jefferson)

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **Norme per la redazione e presentazione dei progetti**

##### **Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 1– Ambito di applicazione e allegati
- Art. 2 - Conferenza dei servizi permanente
- Art. 3 - Commissione per il Paesaggio
- Art. 4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri

##### **Capo II – Disposizioni sui titoli abilitativi**

- Art. 5 - Soggetti legittimati
- Art. 6 - Titoli abilitativi: contenuti e modulistica.
- Art. 7 - Presentazione delle pratiche edilizie
- Art. 8 - Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire
- Art. 9 - Trasferimento del titolo
- Art. 10 - Attività edilizia libera
- Art. 11 - Accertamento di conformità
- Art. 12 - Altri interventi
- Art. 13 - Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze

##### **Capo III – Disposizioni su interventi specifici**

- Art. 14 - Manufatti a carattere temporaneo
- Art. 15 - Manufatti a carattere stagionale per destinazioni non residenziali
- Art. 16 - Demolizione e fedele ricostruzione
- Art. 17 - Progetto Unitario

### **TITOLO II**

#### **Requisiti e Caratteristiche delle Costruzioni**

##### **Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 18 - Principi generali
- Art. 19 - Idoneità di suolo e sottosuolo
- Art. 20 - Caratteristiche del lotto
- Art. 21 - Ubicazione, orientamento e quote altimetriche

##### **Capo II – Modalità costruttive e requisiti tecnici**

- Art. 22 - Distanze
- Art. 23 - Requisiti strutturali e impiantistici
- Art. 24 - Collegamento alle reti tecnologiche
- Art. 25 - Dotazioni degli spazi a verde e dei posti auto
- Art. 26 - Requisiti termici e acustici
- Art. 27 - Requisiti tecnici degli edifici
- Art. 28 - Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche
- Art. 29 - Scarichi, emissioni
- Art. 30 - Requisiti di sicurezza

##### **Capo III - Decoro degli edifici e disposizioni per l' ornato**

- Art. 31 - Finalità e campo di applicazione
- Art. 32 - Coperture

- Art. 33 - Abbaini e lucernari
- Art. 34 - Installazione di antenne e parabole
- Art. 35 - Facciate
- Art. 36 - Canne fumarie e prese d'aria
- Art. 37 - Impianti tecnologici – generalità
- Art. 38 - Impianti di condizionamento e pompe di calore
- Art. 39 - Contatori
- Art. 40 - Tende
- Art. 41 - Infissi
- Art. 42 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse
- Art. 43 - Altri elementi in facciata
- Art. 44 - Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili
- Art. 45 - Tinteggiatura
- Art. 46 - Aree esterne ai fabbricati
- Art. 47 - Aree scoperte nei centri storici
- Art. 48 - Superficie permeabile
- Art. 49 - Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
- Art. 50 - Piscine pertinenziali
- Art. 51 - Alberature e indice di piantumazione
- Art. 52 - Recinzioni
- Art. 53 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta dei rifiuti
- Art. 54 – Obblighi di manutenzione

### **TITOLO III EDILIZIA SOSTENIBILE**

#### **Capo I - Linee guida e disposizioni generali**

- Art. 55 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile
- Art. 56 - Progettazione degli interventi
- Art. 57 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche
- Art. 58 - Involucro edilizio
- Art. 59 - Impianti
- Art. 60 - Fonti rinnovabili
- Art. 61 - Risparmio idrico

### **TITOLO IV ELEMENTI COMPLEMENTARI E D'ARREDO**

#### **Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 62 – Ambito di applicazione
- Art. 63 – Norme di carattere generale

#### **Capo II - Indicatori di attività**

- Art. 64 - Insegne
- Art. 65 - Marchi
- Art. 66 - Targhe e altri mezzi pubblicitari

#### **Capo III - Altre disposizioni**

- Art. 67 - Bacheche
- Art. 68 - Arredi privati per pubblici esercizi
- Art. 69 - Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi ed attività agrituristiche
- Art. 70 - Edicole, chioschi e distributori

Art. 71 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

## **TITOLO V**

### **Esecuzione dei Lavori**

#### **Capo I - Adempimenti preliminari**

Art. 72 - Impianto e organizzazione dei cantieri

Art. 73 - Comunicazione di inizio dei lavori per interventi soggetti a permesso di costruire

Art. 74 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

Art. 75 - Cartellonistica di cantiere

Art. 76 - Pubblicità

#### **Capo II - Conduzione dei lavori**

Art. 77 - Prescrizioni generali

Art. 78 - Incolumità pubblica

Art. 79 - Visite di controllo

Art. 80 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo

#### **Capo III – Ultimazione delle opere**

Art. 81 - Disposizioni generali

Art. 82 - Tolleranze dimensionali delle costruzioni

## **TITOLO VI**

### **Disposizioni Finali**

Art. 83 - Norme finali e transitorie

Art. 84 - Rinvio dinamico

# **TITOLO I**

## **Norme per la redazione e presentazione dei progetti**

### **Capo I**

#### **Disposizioni generali**

#### **Art. 1 – Ambito di applicazione e allegati**

1. Il Regolamento Edilizio Unificato, di seguito indicato con la sigla R.E.U., ha per oggetto la disciplina delle opere edilizie e le procedure di intervento necessarie per realizzarle, che interessano i territori dei Comuni aderenti facenti parte dell'Unione Valdera;
2. Gli atti di governo del territorio, la legislazione statale e regionale nonché le disposizioni di cui al successivo comma 3 lett. a. prevalgono, in caso di discordanza, sul presente R.E.U.; sono altresì prevalenti sul presente R.E.U. i pareri/autorizzazioni degli Enti previsti ai sensi e nei limiti di legge per quanto di loro competenza;
3. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente R.E.U.:
  - a) l'allegato A – Disposizioni contenenti ulteriori normative diversificate in rapporto alle specificità dei singoli Comuni;
  - b) l'allegato B – le definizioni di cui all' art. 4 del presente R.E.U.  
I Comuni, in fase di approvazione di varianti al R.U., provvedono alla modifica dei contenuti dell'allegato A fino al completo esaurimento delle specificità.
4. Gli uffici comunali, su proposta della Conferenza dei servizi permanente di cui all'art. 2, adottano modulistica unificata contenente l'elenco dei documenti da allegare. Fino all'adozione della modulistica di cui sopra dovrà utilizzarsi quella attualmente in vigore.

#### **Art. 2 - Conferenza dei servizi permanente**

1. Le Amministrazioni Comunali aderenti facenti parte dell'Unione Valdera di cui all'art. 1 c.1 , allo scopo di semplificare i procedimenti e di garantire l'uniformità di applicazione del presente R.E.U., disciplinano i rapporti tra i vari Comuni dell'area istituendo una Conferenza dei servizi permanente per lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) formulazione di pareri circa l'interpretazione delle norme contenute nel R.E.U., anche su richiesta di soggetti privati;
  - b) aggiornamento del R.E.U. su specifiche tematiche riguardanti gli ambiti territoriali dei comuni aderenti dell'Unione Valdera, per sopravvenute norme che comportano modifiche, per modifiche di carattere gestionale; a cadenza trimestrale gli ordini professionali potranno inviare alla Conferenza proposte motivate di aggiornamento del R.E.U. che verranno valutate congiuntamente;
  - c) definizione della disciplina destinata a regolare i rapporti tra i comuni aderenti e gli enti terzi coinvolti nella definizione di procedimenti urbanistici e/o edilizi.
2. La Conferenza dei servizi, costituita da almeno un funzionario-tecnico dell'ufficio competente di ciascuno Comune o suo delegato, svolge esclusivamente funzioni di interpretazione normativa, con esclusione quindi di attività istruttorie o valutative riferite a singoli progetti, che verrà svolta dai singoli Comuni anche in forma associata.

#### **Art. 3 – Commissione per il Paesaggio**

1. I Comuni aderenti istituiranno una commissione unificata per il paesaggio in forma associata. Ai fini della semplificazione e snellimento dei procedimenti, la Commissione potrà configurarsi come conferenza dei servizi, con partecipazione della Soprintendenza. Fino all'istituzione di tale commissione, continuano ad operare le singole Commissioni per il Paesaggio.

#### **Art. 4 - Applicazione delle definizioni e dei parametri**

1. Per la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si fa riferimento alle definizioni contenute nell'allegato "B" del presente regolamento.
2. L'Amministrazione Comunale farà ricorso alle definizioni di cui al comma 1 del presente articolo nella redazione di atti di governo del territorio e altri regolamenti di settore interagenti con l'attività edilizia.

### **Capo II Disposizioni sui titoli abilitativi**

#### **Art. 5 – Soggetti legittimati**

1. Il proprietario, o chi dimostri di avere un rapporto giuridico qualificato con il bene, ha titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie fatti salvi i diritti dei terzi;  
In ogni caso, a solo titolo esemplificativo, devono ritenersi legittimati:
  - a) il titolare del diritto di superficie;
  - b) l'usufruttuario (per interventi di manutenzione);
  - c) l'enfiteuta (nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto richiedere il permesso di costruire per tutto ciò che rimane escluso dal contratto di enfiteusi);
  - d) l'assegnatario a riscatto di alloggio economico popolare;
  - e) il titolare di altri diritti reali (per trasformazioni che rientrano nel contenuto del diritto);
  - f) il concessionario di beni demaniali;
  - g) l'amministratore di condominio (per interventi su parti condominiali);
  - h) l'affittuario, con contratto di affitto registrato che preveda espressa delega da parte del proprietario ad effettuare gli interventi;
  - i) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria o amministrativa quali:
    - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e/o l'avente causa da tale beneficiario,
    - l'assegnatario di terre incolte,
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza,
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - j) il titolare di un diritto derivante da speciale situazione prevista dalla legge quali:
    - il tutore, che può richiedere ogni tipo di permesso,
    - il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo;
  - k) l'imprenditore agricolo quale proprietario e/o affittuario per l'attuazione degli interventi previsti nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale;
  - l) il titolare di locazione finanziaria, quando il contratto di affitto consenta espressamente la richiesta/presentazione di titoli edilizi per l'esecuzione delle opere;
  - m) il promittente all'acquisto, con contratto di compromesso registrato che preveda espressa delega da parte del proprietario ad effettuare gli interventi.

Per i soggetti indicati ai punti i) e j) il documento attestante il titolo è la copia del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Il titolo può riferirsi anche alle capacità edificatorie, se previsto negli atti di governo del territorio, relative a superficie coperta, superficie utile lorda e volume, trasferite in virtù di accordi fra confinanti, debitamente registrati e trascritti, a condizione che tali trasferimenti avvengano tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica e confinanti.

In caso di comunione di proprietà, divisa o indivisa, la richiesta di permesso di costruire, o la SCIA, deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

Il permesso di costruire è rilasciato a chi dimostra di aver acquisito il titolo per richiederlo, anche se diverso dall'originale richiedente.

2. La titolarità può essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante gli estremi del titolo;

3. In luogo del Titolare la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o qualunque altro soggetto ne abbia titolo in base a negozio giuridico di diritto privato;
4. In caso di opere di interesse condominiale è soggetto avente titolo all'abilitazione:
  - a) l'Amministratore munito di verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento;
  - b) il singolo condomino che dimostri il consenso di tutti i condomini alla realizzazione delle opere.

#### **Art. 6 – Titoli abilitativi: contenuti e modulistica**

1. La richiesta del titolo abilitativo è rivolta all'Amministrazione Comunale in conformità con i relativi modelli contenenti generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente;
2. La richiesta del titolo abilitativo deve contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera, ferme restando le responsabilità dei singoli;
3. Unitamente alla richiesta devono essere prodotti i documenti e gli elaborati di progetto descritti nella modulistica unificata;
4. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti;
5. Gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del titolare e la firma ed il timbro professionale, in originale, del progettista o dei progettisti in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali, individuando, quando necessario, il coordinatore referente per l'intera opera.
6. Gli allegati grafici dovranno essere prodotti anche in formato digitale (pdf o equipollente) in conformità alle disposizioni impartite dagli uffici comunali.

#### **Art. 7 – Presentazione delle pratiche edilizie**

1. Il servizio preposto alla ricezione delle pratiche edilizie verifica, ai fini dell'acquisizione agli atti, la completezza della documentazione allegata in riferimento a quanto indicato nella modulistica unificata;
2. Entro 10 giorni dalla data di presentazione viene dato l'avvio al procedimento comunicando al richiedente, o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile dello stesso.
3. Per le pratiche edilizie carenti di alcuni dei documenti e/o elaborati prescritti viene data apposita comunicazione al richiedente, o ad un suo delegato, contenente l'elenco della documentazione mancante.
4. La presentazione potrà avvenire per via telematica conformemente alle fattispecie previste dalle disposizioni di legge vigenti in materia e da determinazioni comunali.

#### **Art. 8 – Rilascio e ritiro del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati;
2. Il Permesso di Costruire può contenere:
  - a) prescrizioni volte ad assicurare il rispetto di disposizioni vigenti nonché relative alla conduzione dei lavori;
  - b) esplicita prescrizione che imponga al titolare, prima dell'inizio dei lavori stessi, la richiesta di una visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche;
3. Dalla data di avvenuto rilascio del Permesso di Costruire decorre il termine di un anno per l'inizio dei lavori, salvo proroga prevista dalla normativa di settore;
4. Nel caso di opere di interesse pubblico legate a particolari motivi d'urgenza, il Permesso di Costruire può, motivandone le ragioni, indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.



### **Art. 9 – Trasferimento del titolo**

1. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare purché ne abbiano i requisiti previsti dall'art. 5 del presente regolamento. A tal fine gli stessi devono richiedere il cambio di intestazione allegando copia del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari;
2. Il trasferimento descritto dal presente articolo si configura come semplice volturazione e non comporta alcuna altra modifica del titolo edilizio. L'Amministrazione comunale comunica al richiedente l'avvenuta volturazione.

### **Art. 10 – Attività edilizia libera**

1. Gli interventi di edilizia libera definiti dalle leggi vigenti sono soggetti al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, sia al momento della comunicazione, ove prevista, sia al momento della realizzazione delle opere.

### **Art. 11 – Accertamento di conformità**

1. Le opere eseguite in assenza di titolo edilizio, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché quelle realizzate in parziale difformità, possono essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi della vigente normativa.
2. L'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciata dal Comune a sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
3. Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, il Comune ha facoltà di autorizzare la realizzazione di lavori di adeguamento e/o completamento, sempre che lo stato finale delle opere risulti conforme alla disciplina urbanistico edilizia.
4. Nei casi di cui al comma precedente l'atto di sanatoria risulta condizionato all'avvenuta esecuzione delle opere di adeguamento e/o completamento. L'esecuzione di tali opere renderà efficace il provvedimento di sanatoria dalla data di ultimazione.
5. Le opere di adeguamento non potranno, in nessun caso, incidere sui parametri dimensionali dell'opera abusiva concernenti altezze, superfici, volumi e distanze.
6. La misura della sanzione sarà comunque riferita al complesso delle opere previste nell'atto di sanatoria e adeguamento/completamento includendo cioè anche tutte le opere che, seppure da eseguire in forza dello stesso atto, siano funzionalmente connesse alle opere eseguite in assenza/difformità di titolo.

### **Art. 12 – Altri interventi**

1. Fatte salve diverse disposizioni normative i seguenti interventi sono soggetti al deposito della Segnalazione/Certificazione/Istanza. E' comunque prescritto il rispetto del Codice dei Beni Culturali e delle altre disposizioni di legge e del presente regolamento.
  - a) taglio delle piante;
  - b) tende;
  - c) insegne, cartelli e targhe;
  - d) manufatti a carattere stagionale.

### **Art. 13 – Interventi urgenti e conseguenti a ordinanze**

1. Gli interventi strettamente necessari ad eliminare il pericolo imminente di danno grave a persone o cose possono essere eseguiti sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo.

Questi interventi devono essere comunicati tempestivamente all'Amministrazione Comunale, anche a mezzo telegramma, fax o posta elettronica certificata;

2. Il proprietario o l'aveente titolo, entro quindici giorni dalla comunicazione prevista dal comma 1 del presente articolo, provvede a trasmettere una relazione sottoscritta da professionista abilitato, corredata da idonea documentazione fotografica, contenente la descrizione sommaria dell'intervento di messa in sicurezza eseguito;
3. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti, limitatamente alle opere ingiunte.

### **Capo III** **Disposizioni su interventi specifici**

Nel presente Capo sono riportate le disposizioni riguardanti interventi edilizi e progettazioni aventi specificità e la cui disciplina è rimandata ai Regolamenti Comunali in quanto non trattata negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio o in regolamenti di specie.

#### **Art. 14 – Manufatti a carattere temporaneo**

1. Si definiscono manufatti a carattere temporaneo le costruzioni, facilmente rimuovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee e che non comportano modificazioni permanenti dei luoghi in cui si collocano.
2. I manufatti a carattere temporaneo:
  - a) devono essere realizzati con materiali decorosi appropriati al contesto nel quale sono inseriti e adeguatamente mantenuti;
  - b) possono rimanere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, comunque non superiore a 90 giorni, trascorso il quale devono essere rimossi;
3. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica ai locali di deposito per lo stoccaggio di arredi o locali necessari al proseguo di attività già in essere, quando connessi a titoli abilitativi o ad Ordinanze urgenti. In questi casi possono essere mantenuti per tutta la durata dei lavori;
4. Chiunque intenda installare manufatti a carattere temporaneo deve presentare:
  - a) dichiarazione di impegno alla rimozione del manufatto ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi;
5. I manufatti temporanei regolarmente autorizzati in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del presente R.E.U. conservano il relativo regime normativo e procedimentale;
6. I manufatti temporanei che non siano rimossi entro i termini di cui ai precedenti commi sono da considerarsi abusivi e soggetti al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge.
7. L'installazione di manufatti legati ad eventi collettivi quali, a titolo esemplificativo, fiere, feste patronali, manifestazioni politiche, esposizioni ecc è soggetta alle prassi o disposizioni-comunali in materia, purché di durata inferiore a gg. 90.

#### **Art. 15 – Manufatti a carattere stagionale per destinazioni non residenziali**

1. I manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale, ove non espressamente vietati dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, devono essere realizzati in maniera da garantire un'agevole rimozione e possedere i requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente;
2. E' ammesso un periodo di mantenimento, comprensivo anche del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle opere e alla rimessa in pristino delle aree, non superiore a 240 giorni nell'arco dell'anno solare compresi i tempi necessari per il montaggio e lo smontaggio. L'Amministrazione Comunale, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può disporre la rimozione anticipata delle opere;

3. Chiunque intenda installare manufatti a carattere stagionale deve presentare, unitamente al titolo edilizio, quanto previsto all'art. 14 comma 4;
4. E' altresì consentito di installare più volte detti manufatti, in un arco di tempo non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali e di decoro; oltre detto periodo, l'installazione è subordinata a nuovo titolo edilizio;
5. I manufatti a carattere stagionale che non siano rimossi entro i termini di cui ai precedenti commi sono da considerarsi abusivi e soggetti al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge.

#### **Art. 16 - Demolizione e fedele ricostruzione**

Fatta salva la disciplina in materia di ricostruzione, demolizione e ricostruzione di fabbricati, laddove gli strumenti urbanistici comunali o norme di tutela sovraordinate prevedano interventi limitativi di demolizione con fedele ricostruzione, si dovrà applicare quanto di seguito riportato.

1. È da considerarsi demolizione con fedele ricostruzione degli edifici la ricostruzione del fabbricato realizzata anche con materiali diversi da quelli originari, nella stessa collocazione e con la stessa sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché gli extraspessori derivanti dall'adeguamento alle norme per il contenimento energetico;
2. È ammissibile la contestuale modifica dei prospetti e/o la modifica della destinazione d'uso; è ammesso un minor ingombro planivolumetrico nel caso in cui si debba procedere all'eliminazione di volumi incongrui (superfettazioni segnalate in schede di catalogazione del patrimonio edilizio).

#### **Art. 17 – Progetto Unitario**

1. Il Progetto Unitario, qualora non prescritto dal regolamento urbanistico, può essere uno strumento non avente natura urbanistica e relativo alle sole modalità costruttive, all'ornato, al decoro e arredo pubblico, all'estetica, agli aspetti di igiene e sicurezza. Il progetto unitario può essere uno strumento di coordinamento degli interventi edilizi, infrastrutturali, ambientali e di arredo urbano, da attuare attraverso successivi titoli abilitativi, ove occorra, convenzionati.

Il progetto unitario può essere usato nei seguenti casi:

- a) non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
  - b) sia previsto dagli strumenti urbanistici
2. Il Progetto Unitario evidenzia tutte le relazioni (formali, funzionali, fruibili, paesaggistiche e ambientali) di un determinato intervento sul singolo complesso immobiliare e nel contesto dell'organismo architettonico o del tessuto urbano di cui esso fa parte;
  3. Il Progetto Unitario, di iniziativa pubblica o privata, è approvato, salvo diverse disposizioni contenute negli atti di governo del territorio, a seguito di espressione di parere favorevole da parte dei servizi comunali interessati e degli Enti competenti con provvedimento del dirigente competente. I relativi elaborati hanno natura prescrittiva e sono vincolanti per la presentazione dei singoli progetti;
  4. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle trasformazioni degli immobili soggetti a Progetto Unitario è subordinato, nel caso di cui al comma successivo, alla sottoscrizione di atto d'obbligo con il quale i proprietari del complesso immobiliare si impegnano, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi, ivi compresa, se richiesta, la fideiussione;
  5. L'Amministrazione Comunale, per ambiti urbani unitari (a titolo esemplificativo: vie o porzioni significative di vie, piazze, larghi) o comunque per parti urbane morfologicamente omogenee, può elaborare un progetto di sistemazione integrata e stabilire gli interventi di competenza dei vari soggetti pubblici e privati titolari delle attrezzature stesse allo scopo di coordinare l'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano. Tali progetti potranno riguardare anche il riassetto delle pavimentazioni stradali ed il restauro delle facciate;

6. I progetti di cui al comma 5 del presente articolo possono essere promossi anche da associazioni di categoria o associazioni temporanee di privati; quando il progetto unitario non interessa gli aspetti di cui al comma 1 può essere prescritto solo dagli strumenti urbanistici;
7. Per i progetti unitari è consentita la deroga agli articoli 66, 67, 68, 69, 70, 71 ,72, del presente regolamento in tal caso previa presa d'atto della giunta comunale.

## **TITOLO II**

### **Requisiti e Caratteristiche delle Costruzioni**

#### **Capo I**

##### **Disposizioni generali**

#### **Art. 18 – Principi generali**

1. Tutti gli immobili devono rispondere ai requisiti tecnici di cui al presente titolo, prescindendo dalle specifiche qualità e modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili;
2. Le varie componenti dell'opera dovranno contribuire al raggiungimento dei requisiti di funzionalità, qualità edilizia, igiene e sicurezza. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'intervento;
3. Nel caso di interventi edilizi sull'edificato esistente, anche limitati a porzioni degli immobili ovvero a singole componenti funzionali o impiantistiche, dovranno essere previste le relative opere di adeguamento alle presenti disposizioni per la parte interessata dall'intervento;
4. La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in caso di oggettiva comprovata impossibilità e purché non siano peggiorati i livelli di prestazione esistenti.

#### **Art. 19 – Idoneità di suolo e sottosuolo**

1. Le attività comportanti interazioni significative in termini meccanici, fisici e chimici con il terreno sono precedute da valutazioni preventive degli effetti indotti dall'opera in progetto, con indicazione delle eventuali misure di mitigazione degli effetti indesiderati, fermi restando gli accertamenti geologico-geotecnici prescritti dalle vigenti normative;
2. Prima di realizzare opere di qualsiasi natura su terreni che siano stati interessati da attività artigianali o industriali, dal deposito di materiali, prodotti, residui di lavorazioni, rifiuti o materiali insalubri, il sito interessato, nei casi prescritti dalla legge, deve essere bonificato secondo le norme vigenti in materia; per i siti non classificati come soggetti a bonifica, ma che comunque potrebbero avere problemi di inquinamento, e nei casi di cambio d'uso di immobili destinati in precedenza ad attività inquinanti, l'ufficio comunale verificherà con i soggetti competenti l'eventuale necessità di una procedura di bonifica.
3. È necessario procedere preventivamente alla messa in sicurezza idraulica dell'area nel caso il terreno sia soggetto all'invasione di acque superficiali o acque sotterranee causate dall'elevazione della falda secondo le condizioni e i parametri di fattibilità definiti negli strumenti urbanistici.

#### **Art. 20 – Caratteristiche del lotto**

1. I lotti edificabili di primo impianto definiti dai Piani Attuativi saranno di norma di forma regolare e provvisti di accesso carrabile diretto da strada pubblica o privata di conformazione e dimensioni adeguate. Il disegno dei lotti dovrà risultare comunque congruente alla trama urbana del contesto, adeguandosi alle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti che dovranno essere implementate e valorizzate minimizzando quindi nuovi impegni di suolo e perseguendo obiettivi di reintegro della naturalità dei luoghi, di elevazione della qualità urbana e più in generale delle prestazioni complessive degli insediamenti; le stesse disposizioni si applicano, nei limiti del possibile, anche agli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
2. I lotti sui quali insistono complessi edilizi interessati da interventi di restauro o ristrutturazione edilizia cui consegua un incremento di carico urbanistico dovranno comunque essere migliorati in termini funzionali e prestazionali secondo le indicazioni di cui al precedente comma;
3. Gli accessi carrabili ai singoli lotti, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, dovranno essere concepiti in funzione della dimensione e tipologia dell'insediamento assicurando soddisfacenti condizioni di visibilità e sicurezza. Gli innesti con la viabilità pubblica e le intersezioni con le percorrenze pedonali e ciclabili, da eseguirsi di norma in piano, dovranno assicurare lo scambio agevole dei veicoli in ingresso ed in uscita e le condizioni di sicurezza dei pedoni e dei ciclisti e tenere conto della presenza dei relativi percorsi. Le percorrenze e gli accessi

pedonali dovranno essere, ove possibile, differenziati e totalmente indipendenti, anche in termini localizzativi, rispetto a quelle veicolari.

#### **Art. 21 – Ubicazione, orientamento, quote altimetriche**

1. La collocazione del fabbricato sul lotto di pertinenza dovrà risultare congruente con il disegno del tessuto urbano esistente, in particolare per quanto attiene gli allineamenti e le altimetrie; dovrà inoltre risultare congrua con la previsione degli spazi di parcheggio previsti all'interno del lotto. Nel caso di posti auto realizzati ai margini della carreggiata su aree private ricavate dall'arretramento delle recinzioni dai fronti strada, la manovra dovrà avvenire entro la linea che delimita la banchina o, diversamente, solo in condizioni di piena visibilità;
2. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'orientamento e la conformazione dei fabbricati devono massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare in relazione all'uso delle fonti rinnovabili di energia e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 58; (verificare la numerazione dell'articolo)
3. Modifiche altimetriche del terreno dovranno evitare lo stillicidio di acque meteoriche sulla viabilità o su aree confinanti di altra proprietà;
4. Il piano del marciapiede del fabbricato non può essere sopraelevato in misura superiore a cm 60 rispetto al piano di campagna (nella sua sistemazione definitiva consentita dalla strumentazione urbanistica comunale) o a cm 60 rispetto al piano della sede stradale pubblica contigua al lotto di intervento. Salvo accordo fra i confinanti, in caso di rimodellazione del terreno, una fascia di profondità di almeno 1,50 mt dal confine, dovrà mantenere le quote del piano di campagna originario o comunque non superare le quote del terreno contiguo.

## **Capo II**

### **Modalità costruttive e requisiti tecnici**

#### **Art. 22 – Distanze**

1. Ai fini del rispetto delle distanze prescritte negli atti di governo del territorio, si stabilisce quanto di seguito:

##### **22.1 – Distanza dai confini**

1. Si definisce "distanza dai confini" (Dc) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine di proprietà.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dai confini:
  - a) gli elementi ornamentali;
  - b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.Le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui alle precedenti lettere c) e d) devono comunque mantenere una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,50.
3. La misura delle distanze dai confini (Dc) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente.
4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dai confini (Dc) non può essere inferiore a metri 5,00.
5. Relativamente ai confini privati non si tiene conto della distanza dai confini di proprietà diverse nel caso in cui il titolo finalizzato alla realizzazione delle opere edilizie sia presentato e sottoscritto dai tutti i proprietari. In tale ipotesi la verifica della distanza dai confini (Dc), e di tutti gli altri parametri edilizi, viene effettuata tenendo conto del complessivo delle aree interessate.

6. In caso di accordo fra confinanti, mediante atto pubblico registrato e trascritto, e fatte salve le distanze fra fabbricati (Df), le distanze indicate ai commi 3 e 4 possono essere ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.
7. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini (Dc) nel caso di edificazione in aderenza o in appoggio a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato esistente.
8. Nelle zone omogenee di trasformazione edilizia in cui lo strumento urbanistico consente la realizzazione di edifici di altezza maggiore di ml 10,00, (fermo restando il rispetto della distanza fra fabbricati (Df) pari all'altezza dell'edificio più alto), la distanza dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita nella zona.
9. Sono fatte salve deroghe alle distanze dai confini previste da norme regionali e nazionali.
10. Per le istanze di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 non è richiesta la verifica del parametro "distanza dai confini" qualora le opere oggetto di sanatoria siano state realizzate da almeno venti anni dalla data di presentazione dell'istanza. L'avvenuta ultimazione delle opere ed interventi oltre il termine temporale specificato in precedenza è comprovata mediante adeguata documentazione quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo.

## **22.2 – Distanza fra fabbricati**

1. Si definisce "distanza fra fabbricati" (Df) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed un altro edificio.
2. Sono esclusi dal computo della distanza fra fabbricati:
  - a) gli elementi ornamentali;
  - b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.

Le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui alle precedenti lettere c) e d) devono comunque mantenere una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,50.
3. La misura della distanza fra fabbricati (Df) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente.
4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza fra pareti (ancorché non finestrate) di edifici o corpi di edifici antistanti non può essere inferiore a metri 10,00 e la distanza fra fabbricati (Df) da rispettare in tutte le direzioni non può essere inferiore a metri 3,00.
5. È possibile derogare alla disposizione del comma precedente nel caso di rientranze della sagoma dell'edificio quando la profondità non superi la metà del lato aperto.
6. Non è richiesto il rispetto della distanza minima fra fabbricati (Df) nel caso di edificazione in aderenza o in appoggio a fabbricati esistenti.
7. Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, la distanza minima fra fabbricati (Df) tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
  - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml 15,00;
  - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.
8. Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, qualora la distanza tra fabbricati (Df) risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa è maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
9. Ai fini del rispetto della distanza tra pareti e pareti finestrate di edifici antistanti, due tratti contigui di parete appartenente allo stesso fronte si considerano due pareti distinte quando lo sfalsamento minimo tra i loro prolungamenti non sia inferiore a ml. 0,50;

10. Negli interventi su pareti esistenti prive di finestre, che si trovino a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto agli edifici antistanti, non è ammessa la realizzazione di nuove aperture; è comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile.
11. Negli interventi su pareti finestrate esistenti, che si trovino a distanza inferiore a ml. 10,00 rispetto agli edifici antistanti, è ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti alle seguenti condizioni:
  - a) previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a metri 1,50;
  - b) previo parere favorevole dell'Azienda USL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente aeroilluminante, nel caso in cui la parete sulla quale si realizzano/modificano le finestre sia fronteggiante ad un'altra di altezza superiore a due piani fuori terra.
 È comunque ammessa la realizzazione di "luci" come definite dal Codice Civile
12. Sono fatte salve deroghe alle distanze fra fabbricati previste da norme regionali e nazionali.

### **22.3 – Distanza dalle strade**

1. Si definisce "distanza dalle strade" (Ds) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine stradale come definito dall'art. 3, comma 1, punto 10) del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada). La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dalle strade:
  - a) gli elementi ornamentali;
  - b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.
 Gli elementi, le porzioni di edificio ed i volumi tecnici di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) devono comunque mantenere una distanza minima dal confine stradale non inferiore a metri 1,50.
3. La misura della distanza dalle strade (Ds) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente, che non potrà comunque prevedere distanze inferiori a metri 5,00.
4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dalle strade (Ds) non può essere inferiore a ml 7,50.
5. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) nell'ambito di tessuti edilizi in cui sia individuabile un allineamento prevalente dei fabbricati esistenti, è consentito allineare le nuove costruzioni, o gli ampliamenti, al fabbricato esistente più distante dalla strada.
6. Fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione di edifici esistenti, posti a una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta, possono essere eseguiti nel rispetto di detta distanza inferiore.
7. Sono comunque fatte salve deroghe alle distanze dalle strade previste da norme regionali e nazionali e le disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada).

### **22.4 – Distanza dai limiti di zona**

1. Si definisce "distanza dai limiti di zona" (Dz) la lunghezza del minimo segmento orizzontale congiungente il corpo più avanzato dell'edificio ed il confine di zona omogenea definito dallo strumento urbanistico.
2. Sono esclusi dal computo della distanza dai limiti di zona:
  - a) gli elementi ornamentali;



- b) gli aggetti di gronda e le pensiline, aggettanti non più di metri 1,50 dal piano di facciata. Nel caso di aggetti superiori a metri 1,50 la distanza è computata sulla sola parte eccedente;
  - c) le porzioni di edificio completamente interrato;
  - d) i volumi tecnici.
3. La misura delle distanza dai limiti di zona (Dz) da rispettare nella realizzazione di opere edilizie è disciplinata dallo strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente.
  4. Ove non specificatamente disciplinato dagli strumenti urbanistici la distanza dai limiti di zona (Dz) per le aree a destinazione pubblica, sia esistenti che di previsione negli strumenti urbanistici, non può essere inferiore a ml 5,00, salvo assenso concesso dall'Amministrazione competente. In tutti gli altri casi non è stabilita una distanza minima dai limiti di zona.

#### **Art. 23 – Requisiti strutturali e impiantistici**

1. Le fondazioni, le strutture in elevazione, l'involucro, gli orizzontamenti, la copertura e gli elementi di ripartizione interna devono assicurare solidità, durevolezza, salubrità, isolamento termico ed acustico;
2. Gli impianti devono comprendere almeno quello idrico, elettrico, nonché quello per la produzione d'acqua calda sanitaria e di riscaldamento; è ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso non residenziale in relazione al tipo di attività svolta;
3. Gli impianti idrici dovranno assicurare il risparmio dell'acqua potabile mediante sistemi di riduzione e regolazione della pressione e dispositivi di areazione del flusso. Ove le condizioni di esercizio della rete pubblica lo rendano necessario gli immobili dovranno dotarsi in forma singola o condominiale di impianto autoclave a gestione privata. Ogni unità immobiliare dovrà comunque essere provvista di un contatore; è fatto espresso divieto di derivarne nuove utenze non autorizzate;
4. Gli insediamenti artigianali e industriali che utilizzano acqua nel ciclo produttivo, dovranno essere provvisti di sistemi di depurazione delle acque reflue al fine di prevederne l'accumulo ed il riutilizzo per gli usi compatibili;
5. La progettazione di nuovi insediamenti, soggetti a redazione di piano attuativo o progetto unitario, dovrà valutare la possibilità di dotare gli insediamenti stessi di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche in conformità a quanto disposto dal Titolo III del presente regolamento.

#### **Art. 24 – Collegamento alle reti tecnologiche**

1. L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi;
2. La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori;
3. Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività;
4. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori; il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

#### **Art. 25 – Dotazioni degli spazi a verde e dei posti auto**

1. Fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici, nonché le specifiche norme statali o regionali di settore ove più restrittive, gli interventi edilizi sono ammissibili esclusivamente nel rispetto dei requisiti minimi di cui ai seguenti commi.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, per gli insediamenti residenziali, gli spazi esterni liberi da costruzioni dovranno essere allestiti a verde, nella percentuale minima del 15% della superficie fondiaria del lotto. Gli interventi sul

- patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare una riduzione della superficie a verde esistente, oltre il 15% della superficie fondiaria;
3. Fatto salvo quanto previsto dal comma successivo nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (con riferimento a tutte le unità risultanti) ferma restando l'applicazione delle norme vigenti in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti i seguenti posti auto:
    - a) per destinazioni d'uso residenziale e direzionale: due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare; è ammesso un solo posto auto delle medesime dimensioni, nel caso di alloggio di superficie non superiore a 40 mq;
    - b) per tutte le altre destinazioni d'uso diverse da quelle indicate alla precedente lettera a): almeno un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni unità immobiliare;
  4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per comprovate oggettive motivazioni non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere forme di monetizzazione.
  5. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità;
  6. Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto;
  7. Nella verifica dello spazio a parcheggio il numero di posti auto che deve essere individuato, in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesta, non può essere inferiore a un posto ogni 25 mq. di superficie a parcheggio.
  8. Tutti i posti auto individuati per norma, nelle nuove costruzioni, devono essere singolarmente usufruibili.
  9. Le eventuali corsie di manovra a servizio degli spazi di sosta devono essere dimensionate in conformità a quanto stabilito dall'art. 3.4.7 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5 novembre 2001 (*Norme funzionali e geometriche per la costruzione della strade*) qualora il numero di posti auto servito sia superiore a 8.

#### **Art. 26 – Requisiti termici e acustici**

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e certificati nel rispetto dei requisiti termici ed acustici previsti dalle norme vigenti. Più in generale qualsiasi intervento edilizio dovrà perseguire criteri di miglioramento delle prestazioni acustiche e termiche dell'edificio;
2. Per quanto attiene i requisiti acustici e termici, nelle nuove costruzioni dovrà essere evitata la sovrapposizione o l'adiacenza di locali, ovvero la collocazione di impianti o attrezzature, quando da essi possono derivarne interferenze acustiche o termiche indesiderate. È fatta salva la possibilità di adottare adeguate e documentate misure di isolamento dirette ad assicurare il rispetto delle normative di settore;
3. L'isolamento mediante coibentazione deve avvenire avendo particolare riguardo ai caratteri compositivi e architettonici del fabbricato.

#### **Art. 27 – Requisiti tecnici degli edifici**

##### **27.1 – Locali destinati alla residenza**

1. Gli ambienti destinati alla funzione abitativa devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono;
2. Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
  - quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
  - quando manca di aeroilluminazione;

- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

Un alloggio inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Comune e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento a quanto ordinato.

3. Fatto salvo quanto disposto dalla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "*Norme per il recupero dei sottotetti*", sono da ritenersi locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime, stabilite dal presente Regolamento.
4. I locali abitabili, nel rispetto di quanto disposto dal DM 5 luglio 1975, sono distinti in locali con permanenza continuativa di persone e locali senza permanenza di persone.
5. Sono locali abitabili con permanenza continuativa di persone quelli dotati di un diretto e regolare rapporto areoilluminante e destinati ad usi specifici quali :
  - camere da letto;
  - soggiorni e sale da pranzo;
  - cucine abitabili;
  - studi, salotti;
  - locali assimilabili
6. Sono locali abitabili senza permanenza continuativa di persone:
  - servizi igienici;
  - spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
  - spazi di cottura;
  - dispense, guardaroba, lavanderie, garage, ripostigli e cantine.
  - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media maggiore o uguale a 2,40 mt. e altezza minima 1,80 mt.
  - locali assimilabili
7. Sono locali non abitabili quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
  - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media inferiore a quella definita al successivo comma 9;
  - cantine, ripostigli, sottoscala e simili con altezza media inferiore a quella definita al successivo comma 9.
8. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
9. I locali abitabili con permanenza continuativa di persone devono avere un'altezza interna netta minima di ml. 2,70; i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone devono avere un'altezza minima di ml. 2,40 ad eccezione dei garage che devono avere un'altezza minima di ml. 2,20. Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto inclinato il requisito della altezza interna netta minima di mt. 2,70 (ml. 2,40 per i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone) si intende riferito all'altezza interna media purchè l'altezza interna minima risulti non inferiore a mt. 1,80; nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto discontinuo il requisito della altezza interna minima di mt. 2,70 si intende riferito all'altezza media ponderale purchè l'altezza minima risulti non inferiore a mt. 1,80. In ogni caso la porzione di vano di altezza

inferiore a 2,70 mt non potrà essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero vano. Nel caso di locale dotato di solaio o controsoffitto curvilineo l'altezza dovrà essere misurata a 2/3 della monta.

10. Non sono ammessi locali abitabili interrati e seminterrati. In ogni caso i locali al piano terreno ovvero seminterrati dovranno essere provvisti di adeguate intercapedini, areate mediante almeno due coppie di bocchette opportunamente disposte e dimensionate, atte ad isolare il piano di calpestio dal terreno. Le pareti dei locali seminterrati dovranno essere altresì isolate dal terreno mediante scannafossi o altre soluzioni tecniche idonee;
11. In tutti gli interventi edilizi a carattere residenziale devono essere rispettate le disposizioni previste dal D.M. 5.7.1975. In particolare i locali devono avere un'illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso eccetto i locali abitabili senza permanenza continuativa di persone. Per ciascun locale l'ampiezza delle finestre dev'essere proporzionata in modo da assicurare una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale;
12. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, senza mutamento della destinazione d'uso, quando non sia possibile per ragioni di tutela dell'immobile conseguire i requisiti richiesti dal D.M. 5.7.1975, gli interventi devono mirare, per la parte interessata dalle opere, al raggiungimento delle migliori condizioni possibili in rapporto alle caratteristiche dell'immobile. Non sono in ogni caso ammessi interventi peggiorativi della situazione in atto. La conservazione delle minori superfici apribili per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto quali fabbricati di particolare pregio, di interesse storico – artistico, tutti i fabbricati ricadenti in zona urbanistica "A" nonché di fabbricati rurali ecc.. In questo caso la superficie apribile non può avere aree inferiori a 1/14 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi
13. Negli immobili devono essere assicurate adeguate condizioni di ventilazione naturale e ricambio dell'aria degli ambienti mediante la collocazione delle aperture su fronti diversi, possibilmente contrapposti. È consentito derogare alla collocazione delle aperture su fronti diversi nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente purché si consegua almeno il miglioramento del sistema delle aperture ponendo particolare attenzione ad ottimizzare il risultato in termini funzionali ed estetici e a condizione che venga dimostrata l'impossibilità tecnica di collocamento delle aperture su altri fronti. E' altresì consentita la deroga per le unità abitative aventi superficie utile non eccedente 45 mq., ancorché derivanti da frazionamenti e mutamento d'uso. Nelle nuove costruzioni la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà nella misura massima del 50% nella verifica del rapporto aeroilluminante. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà interamente all'illuminazione del locale e, fino ad un massimo del 50%, alla sua areazione.
14. Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costituzione devono essere provviste di almeno un servizio igienico di superficie utile non inferiore a 4 mq. e lato minimo non inferiore a ml. 1,50 completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca, con pareti lavabili. Il bagno dovrà essere sempre disimpegnato anche mediante antibagno eventualmente provvisto di lavabo e doccia. Il disimpegno non è prescritto esclusivamente nel caso di secondo bagno ad uso esclusivo di una sola camera. Negli interventi soggetti a permesso di costruire tutte le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un bagno dotato di finestra di dimensioni minime di 0,5 mq, disimpegnato e non raggiungibile con attraversamento di camera. I bagni privi di finestre apribili dovranno essere dotati di aspirazione forzata collegata alla illuminazione e temporizzata. Il secondo servizio igienico può essere realizzato con altezza media non inferiore di mt. 2,20 e con la altezza minima non inferiore a mt.1,70. I condotti di ventilazione, sempre provvisti di dispositivi antiriflusso, convoglieranno le esalazioni sul tetto: ove ciò non risulti possibile per motivata impossibilità tecnica derivante da interventi sull'esistente, potranno essere valutate soluzioni alternative previo parere USL.

15. Tutte le unità immobiliari di nuova costituzione devono essere provviste di almeno una cucina di superficie utile non inferiore a 9 mq, dotata di finestra apribile.
16. In alternativa al locale cucina possono essere realizzati spazi di cottura all'interno del locale soggiorno. In questo caso quest'ultimo dovrà essere realizzato di almeno mq. 17,00. Il "posto di cottura" deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e del posto cottura.
17. È ammessa la realizzazione di uno spazio di cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia superficie complessiva non inferiore a 4 mq; in tal caso le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma della superficie utile del locale soggiorno e della zona cottura.
18. Spazi cottura autonomi rispetto al soggiorno, con collegamento inferiore a mq. 4, sono consentiti purché di superficie non inferiore a mq 3,00 e siano rispettati i rapporti aeroilluminanti.
19. Le unità immobiliari, di nuova costruzione dovranno essere dotate di almeno una camera di superficie utile non inferiore a mq. 14,00.
20. Nelle unità immobiliari di nuova costruzione i vani abitabili con permanenza continuativa di persone, devono avere lato minimo non inferiore a m. 2,50.
21. Nelle unità immobiliari di nuova costruzione i corridoi e i disimpegni devono avere lato minimo non inferiore a mt 1,00.
22. La superficie minima dei locali destinati ad autorimessa non deve essere inferiore a mq. 15,00 con dimensioni minime interne di mt. 3,00 di larghezza e mt. 5,00 di lunghezza.
23. Qualsiasi vano può essere soppalcato a condizione che l'altezza interna della porzione sottostante il soppalco risulti non inferiore a mt. 2,40 e quella soprastante non inferiore a mt. 2,20; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima potrà essere di mt. 1,80 con la media di mt. 2,20. Entrambe le parti dovranno essere aperte con quella superiore protetta da balaustra. La superficie utile del soppalco non potrà eccedere 1/3 della superficie utile dell'intero vano soppalcato.
24. La superficie utile dell'alloggio monostanza per una persona, sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, non dovrà essere inferiore a mq. 32 e di mq. 44 per alloggio di due persone, comprensive del servizio igienico e di altri accessori. In ogni caso la superficie complessiva dei locali accessori non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie dell'alloggio. Nelle unità immobiliari di cui al presente comma i vani principali devono avere il lato minimo non inferiore a m. 3,00.
25. Per le aperture finestrate prospicienti i balconi in nicchia, e in tutti i casi in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze o arretrata rispetto al filo esterno dell'edificio (aggetti, velette, balconi, porticati, coperture, ecc.), con profondità superiore a 120 cm, la superficie illuminante utile dovrà essere calcolata seguendo lo schema riportato nell'Appendice 1.
26. Per spazi interni all'edificio la dimensione minima dei lati è fissata in m. 4,00 e per un massimo dell'altezza pari a m. 8,00; per altezze superiori il lato minimo dovrà essere dimensionato in rapporto alla maggiore altezza; su detti spazi potranno trovare aerazione solo locali accessori o di servizio.  
  
Sono ammesse deroghe per le chiostre realizzate in edifici unifamiliari.
27. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono ammesse deroghe ai parametri di aeroilluminazione, superfici ed altezze a condizione che venga dimostrato il non peggioramento delle condizioni preesistenti. Non potendosi ciò dimostrare l'intervento è soggetto a parere favorevole della ASL competente che farà riferimento a specifiche normative di settore o a proprie direttive.

## **27.2 Locali destinati ad ambienti di lavoro**

1. Gli ambienti non destinati alla funzione abitativa devono rispondere a requisiti di funzionalità e di salubrità rispetto alle specifiche attività che vi si svolgono.
2. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e gli inizi di attività.
3. Ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, insediamento di attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici o su fabbricati di particolare valore architettonico in difformità al presente articolo, possono essere ammessi, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza.
4. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere, con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici, attività di servizio etc.....) devono essere provvisti di almeno un servizio igienico accessibile da spazi chiusi. Nel caso in cui all'interno della stessa unità immobiliare siano presenti più attività di tipo direzionale e/o di servizio, dovrà essere realizzato un servizio igienico accessibile per disabili ogni 80 mq di superficie utile.
5. Nelle zone omogenee "A" art.2 D.M. 1444/1968 per i locali esistenti di modeste dimensioni e non risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, è ammessa la dotazione di servizio igienico ad uso esclusivo in posizione esterna al locale, nello stesso edificio o edificio limitrofo, salvo che per i locali di preparazione e somministrazione alimenti. L'utilizzo di tale deroga è comunque subordinato all'acquisizione del parere favorevole della USL.
6. È vietato adibire a luoghi di lavoro con permanenza di addetti locali interrati o parzialmente interrati. Quando ricorrono particolari esigenze tecniche, o per attività che non danno luogo ad emanazioni nocive o che non espongono i lavoratori a temperature eccessive, può essere richiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda USL competente per territorio.
7. Per i locali interrati o parzialmente interrati può essere concessa la deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per se vincolante:
  - a) altezza interna utile, illuminazione ed areazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;
  - b) pavimento separato dal suolo mediante l'impiego di idonei materiali e/o soluzioni tecniche che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
  - c) pareti contro terra rese libere dal terreno mediante impiego di idonei materiali e/o soluzioni tecniche che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del terreno;
  - d) realizzazione di almeno un'uscita con rampa di esodo nel piano di campagna.
8. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono ammesse deroghe ai parametri di aeroilluminazione, superfici ed altezze a condizione che venga dimostrato il non peggioramento delle condizioni preesistenti. Non potendosi ciò dimostrare l'intervento è soggetto a parere favorevole della ASL competente che farà riferimento a specifiche normative di settore o a proprie direttive.
9. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, i locali degli edifici di cui sopra sono così classificati:

### **Locali di categoria 1**

- a) Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio) non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2.
- b) Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro dove sia prevista la permanenza di addetti).

## **Locali di categoria 2**

- a) Uffici di tipo amministrativo e direzionale
- a) Studi professionali
- b) Sale lettura, sale riunioni
- c) Ambulatorio aziendale/camera di medicazione.
- d) Refettorio
- e) Locali di riposo

## **Locali di categoria 3**

- a) Spogliatoi
- b) Servizi igienici - WC
- c) Docce
- d) Disimpegni
- e) Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile).

### **27.2.1 – Caratteristiche dei locali di categoria 1**

1. Per le nuove costruzioni ed interventi assimilati, i locali di categoria 1 devono avere un'altezza media non inferiore a m .3 – fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente i locali di categoria 1 devono avere un'altezza media non inferiore a m. 2,70 – fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno 1,80 m.

2. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, la superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere mq. 9.
3. I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- b) 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e 1000;
- c) 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- a) il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- b) il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna;
- c) possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da cm 80 dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestre misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al punto 3.1.9. "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico".

4. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.
5. Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
6. Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 per esigenze di ventilazione devono essere dotati di superfici apribili attestata su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq.;
- b) 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq., se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 mq.
- c) 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq., se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori).

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a mq. 100 di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile. Nel caso di finestre con apertura a vasistas la superficie delle stesse verrà computata al 50% nel computo della superficie areante.

7. L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale. Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), può essere fatto ricorso alla areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- a) l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339
- b) devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

8. Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e areazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di areazione e illuminazione artificiali.

### **27.2.2 – Caratteristiche dei locali di categoria 2 e 3**

1. Per i locali di categoria 2 l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,70 – fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 1,80 ml.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura realizzata mediante opere murarie o arredi fissi.

2. Per i locali di categoria 3 l'altezza media deve essere non inferiore a m 2,40 – fatto salvo quanto previsto da normative specifiche.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 1,80 ml.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.

3. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti e fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per i seguenti locali di categoria 2 la superficie utile minima deve essere:



- a) uffici, studi professionali 5 mq. per addetto, con una s.u. minima di mq. 9;
  - b) ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima mq. 9;
  - c) sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) mq. 1,5 per utilizzatore per turno, con superficie utile minima di mq. 9.
4. Per i seguenti locali di categoria 3 devono essere rispettate le seguenti superfici utili minime:
- a) spogliatoi (quando previsti): mq. 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di m 1,2 e s.u. minima di mq. 4;
  - b) servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq. 2; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1 mq. con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,9. Il disimpegno con lavabo deve avere superficie minima di mq. 1,5. I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.
5. I locali di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestata su spazi esterni. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:
- a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - b) 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5, se la superficie del locale è maggiore di mq. 100.
- Come parametro di riferimento si ritiene che:
- a) il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
  - b) il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
6. I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale.
7. Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.
8. Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI 10380).
9. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
10. Per i locali di categoria 2, le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:
- a) 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - b) 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è maggiore di mq. 100.
- Come parametro di riferimento le porte comunicanti direttamente con l'esterno possono essere comprese nel computo della superficie areante/apribile.
9. L'impianto di areazione forzata non è da intendersi sostitutivo dell'areazione naturale. In caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari), o locali che per proprie caratteristiche tecniche non sono areati naturalmente, potrà essere fatto ricorso alla areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:
- a) l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339
  - b) devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.
10. Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di areazione naturale ad esclusione di servizi igienici – wc e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile, attestata su spazi esterni, assente o inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale, deve

essere fatto ricorso all'areazione forzata. I flussi di areazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

11. In caso di servizi igienici privi di areazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.

#### **Art. 28 – Disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche**

1. La specifica normativa nazionale e regionale relativa alla eliminazione e superamento delle barriere architettoniche è da intendersi come requisito minimo prestazionale. Ove possibile, dovranno essere adottate soluzioni ulteriormente migliorative che favoriscono la fruizione garantendo un maggior confort alle persone disabili;
2. Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche da effettuare in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici e parametri urbanistici previsti dagli atti di governo del territorio sono ammessi anche se consistono in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. Le opere di cui al comma 2 sono consentite esclusivamente ove ricorrano i seguenti presupposti:
  - a) l'edificio interessato necessita di opere di adeguamento al fine di risultare fruibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
  - b) uno o più soggetti disabili necessitano della fruibilità dell'edificio interessato;
4. La sussistenza dei presupposti di cui al comma 3 deve essere dimostrata mediante:
  - a) elaborati tecnici che devono chiaramente evidenziare l'esistenza delle barriere architettoniche e gli interventi necessari per il loro superamento e l'impossibilità tecnica di praticare soluzioni alternative all'interno della sagoma dell'edificio;
  - b) la certificazione medica e la dichiarazione sostitutiva di cui all'art.8 della legge 13/89;
5. Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di approvazione del presente R.E.U., sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:
  - a) dotazione di un servizio igienico per il personale;
  - b) dotazione di un servizio igienico fruibile anche da persone con disabilità da ricavare all'interno del fondo e che sia raggiungibile mediante idonei percorsi sgombri da ostacoli di qualsiasi natura;
6. In tutte le unità immobiliari dove specifiche normative impongano la realizzazione di un bagno a servizio del pubblico questo deve essere accessibile
7. Le opere di cui sopra non possono pertanto comportare la creazione di nuove unità immobiliari, anche se finalizzate al soddisfacimento delle necessità di soggetti disabili.
8. Negli edifici in cui il vano scala è a servizio di più di un'unità immobiliare deve essere previsto lo spazio necessario ad accogliere un ascensore, anche nei casi in cui non sia obbligatorio in base alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche. Detto vano scala non verrà conteggiato ai fini del volume e della superficie utile lorda.

#### **Art. 29 – Scarichi, emissioni**

1. Gli scarichi delle acque nere e grigie devono essere convogliati obbligatoriamente entro canalizzazioni separate fino all'esterno dei fabbricati. In particolare ciascuna colonna di scarico dovrà essere provvista di sfiato sommitale e di sifone ispezionabile al piede con colonna di ventilazione separata, prolungata a tetto. Le acque grigie saranno sempre convogliate ad un pozzetto degrassatore, prima di riunirle alla rete orizzontale;
2. Gli scarichi delle acque nere e grigie provenienti dai fabbricati ricadenti negli ambiti serviti dalla fognatura pubblica devono obbligatoriamente confluire nella stessa con le modalità

stabilite dall'ente gestore. In caso di assenza della fognatura o certificata impossibilità di allaccio alla fognatura pubblica, dovranno essere utilizzati i sistemi di chiarificazione, depurazione e smaltimento previsti dalle vigenti disposizioni statali, regionali o da specifici regolamenti comunali;

3. Le acque meteoriche devono essere opportunamente canalizzate e convogliate secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia. È vietato lo sversamento diretto degli scarichi di acque meteoriche sulla pubblica via. In caso di assenza di collettore fognario gli scarichi dovranno essere immessi in modo da recare il minor disagio possibile alla circolazione di mezzi e pedoni;
4. Lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93. Dette prescrizioni non si applicano nei casi espressamente previsti dal D.P.R. 412/1993.

### **Impianti alimentati a combustibile liquido o solido**

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW, e degli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 .

Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni del punto successivo del presente regolamento previste per gli impianti a combustibile gassoso.

### **Impianti alimentati a combustibile gassoso**

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152.

La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :

- a) il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- b) in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- c) in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento

generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

### **Altri condotti di evacuazione**

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste ai sensi della normativa di settore, dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso.

La captazione ed espulsione all'esterno di fumi /vapori provenienti dall'utilizzo di forni termoventilati (a microonde, a resistenza, ecc.) utilizzati negli esercizi di somministrazione è vincolata alla verifica della documentazione tecnica del costruttore della macchina e, nel caso sia prevista la necessità, dovrà essere predisposto il relativo sistema di evacuazione.

In caso di comprovata impossibilità a condurre i fumi in copertura è consentito lo scarico diretto a parete previo trattamento ed abbattimento degli odori, della parte grassa e delle eventuali polveri incombuste secondo le indicazioni riportate nella "*Guida operativa per la prevenzione di vapori e fumi da combustione negli ambienti di vita*" della Regione Toscana.

Indipendentemente dal tipo di captazione ed espulsione adottato, quando da verifica ispettiva in loco risultassero evidenze di presenza di muffe e condensa riconducibili ad una non efficace gestione dei vapori e dei fumi di cottura, saranno adottate prescrizioni impositive di adozione di idonei sistemi di evacuazione dei fumi o il miglioramento di quelli esistenti

### **Art. 30 – Requisiti di sicurezza**

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni di legge, la costruzione di nuovi edifici e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispondere ai requisiti contenuti nei commi seguenti;
2. Gli accessi pedonali e carrabili dovranno di norma essere collocati in condizioni di massima sicurezza e visibilità; a partire dalla pubblica via fino all'interno dei fabbricati seguiranno un profilo altimetrico ordinato e uniforme, con percorsi il più possibile complanari, privi di ostacoli e adeguatamente illuminati. Le rampe carrabili di accesso alle autorimesse/posto auto dovranno avere una pendenza non superiore al 20% e, quando a servizio di più di una autorimessa o posto auto, una larghezza minima di 3,5 ml. Qualora la rampa attesti su strada pubblica dovrà essere interposto uno spazio, in piano, di profondità pari ad almeno ml. 3 (tre) misurati dal limite della carreggiata ;
3. È vietato installare cancelli ed infissi di porte e finestre poste al piano terreno degli edifici con apertura verso spazi pubblici, aperti al pubblico o comunque non esclusivi; le disposizioni in materia di sicurezza che prevedono l'apertura verso l'esterno degli infissi potranno essere soddisfatte unicamente mediante arretramento del vano di passaggio. Eccettuate le gronde, tutti gli elementi degli edifici, infissi compresi, non potranno aggettare su spazi pubblici o di uso pubblico in misura superiore a 15 cm.;
4. I percorsi esterni e i marciapiedi devono essere pavimentati con materiali antiscivolo e antigelivi ed i dislivelli raccordati con scale o rampe nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Eventuali gradini singoli inseriti entro percorsi lineari dovranno essere

resi visibili attraverso l'uso di materiali o cromatismi differenti. I parapetti ed i corrimano affacciati su dislivelli superiori a mt. 1,00 devono essere adeguatamente dimensionati in funzione della tipologia di utenza prevista;

5. Salvo disposizioni diverse degli strumenti urbanistici e delle normative di settore, ovvero comprovati motivi estetici, compositivi e strutturali, nelle unità immobiliari di nuova costituzione l'accesso avverrà attraverso aperture di sezione non inferiore a ml. 0,90 x 2,10 per gli immobili residenziali, a ml. 2,20x2,10 per le autorimesse;
6. Salvo particolari condizioni strutturali relative agli interventi di ristrutturazione, le scale dovranno avere sviluppo lineare, corretto rapporto traalzata e pedata, nonché essere intervallate, ove possibile, da pianerottoli di sosta. Non è consentita la realizzazione di scale a comune, di tipologia a chiocciola o con gradini a ventaglio. Nelle scale comuni la pedata dovrà essere di almeno cm. 30 e la rampa dovrà essere interrotta al massimo ogni 12 alzate da un pianerottolo di profondità minima idonea a garantire le condizioni di sicurezza e di accesso ai disabili previste dalle disposizioni normative vigenti in materia. Le scale interne alle singole unità immobiliari che siano di collegamento tra i locali principali potranno essere anche di tipologia a chiocciola o con ventaglio, purchè sia garantito il rispetto della norma UNI di riferimento (10803/99). Le scale di collegamento con locali con esclusiva funzione accessoria non sono tenute al rispetto delle prescrizioni indicate al precedente capoverso. In ogni caso la larghezza minima deve essere di cm. 90;
7. I parapetti devono presentare le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza minima rispetto al livello di calpestio più alto non inferiore a ml. 1,00;
  - b) realizzazione con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile;
  - c) disegno inattraversabile da una sfera di 10 cm di diametro;
  - d) dimensionamento strutturale adeguato alle sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo;
8. Tutti gli elementi accessori e di corredo degli edifici o degli spazi esterni quali a titolo esemplificativo comignoli, canne fumarie, pensiline, tende, gazebo, pergolati, insegne, devono essere dimensionati, costruiti e ancorati in modo da resistere alle sollecitazioni derivanti dalle loro condizioni di esercizio nonché dagli eventi atmosferici, anche violenti;
9. Tutti gli edifici devono essere tenuti in piena efficienza, ivi comprese le parti impiantistiche, in modo da garantire la pubblica e privata incolumità. Con propria ordinanza contingibile ed urgente il Sindaco ordina il ripristino delle condizioni di sicurezza dei fabbricati.

### **Capo III**

#### **Decoro degli edifici e disposizioni per l'ornato**

##### **Art. 31 – Finalità e campo di applicazione**

1. Il presente Capo, fatto salvo quanto diversamente contenuto negli atti di governo del territorio e/o specifici regolamenti comunali, definisce la disciplina finalizzata alla qualificazione delle componenti dell'arredo urbano costituiti da:
  - a) gli elementi per il decoro e la qualificazione esteriore del tessuto insediativo con particolare riferimento ai prospetti degli edifici e alle relative aree di pertinenza;
  - b) le alberature, le aiuole, e tutte le sistemazioni a verde delle aree di pertinenza o prossime alla sede stradale;
  - c) le attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti;
2. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture e il decoro.
3. Il progetto architettonico-urbano deve perseguire obiettivo della qualità dell'architettura contemporanea con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche scaturendo dall'analisi del contesto ambientale e dalla valutazione del progettista sul sistema delle relazioni tra progetto e contesto, tra esigenze e aspirazioni della committenza ed esigenze della collettività di un ambiente più qualificato.

4. La documentazione progettuale, soprattutto relativa alle nuove costruzioni, deve comprendere una scheda sintetica, sulle suddette valutazioni in modo che il progettista valuti preventivamente le ricadute delle sue previsioni sull'ambiente. I progetti edilizi relativi agli edifici e alle aree di pertinenza, ai manufatti in genere e a qualunque intervento di arredo urbano, devono rispondere alle esigenze di qualità edilizia e architettonica, nonché ad una loro ambientazione nel contesto, sia per la forma che per i materiali impiegati. A tal riguardo il progettista devono allegare al progetto, in particolar modo per le nuove costruzioni e ricostruzioni edilizie, una scheda nella quale riportare tutte le proprie analisi, considerazioni e valutazioni sugli elementi oggettivi del contesto, sia esso urbano o extraurbano, e sulle relative implicazioni sul progetto stesso in termini di disposizione e assetto planivolumetrico, forme e proporzioni, aspetti funzionali ed uso di materiali e corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, le aree a verde, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni..
5. Sono fatte salve le prescrizioni impartite in materia di edifici di interesse storico-architettonico, storico-ambientale, tipologico o documentario nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici.

### **Art. 32 - Coperture**

1. Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:
  - a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;
  - b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.

Le disposizioni di cui ai precedenti punti a) e b) possono essere derogate per gli edifici non vincolati ai sensi del codice dei beni culturali esclusivamente con progetti che riguardino un intero edificio e purché sia comunque dimostrata la tutela dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio e dell'intero insediamento.

### **Art. 33 - Abbaini e lucernari**

1. Nella realizzazione degli abbaini e lucernari deve prevalere su ogni altro criterio di giudizio il corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto;
  - b) i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso;
  - c) la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml. 1,50 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50;
  - d) è consentito un solo abbaino per ogni falda della stessa unità immobiliare.
  - e) siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda;
  - f) gli abbaini e i lucernari dovranno essere collocati possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico
2. Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo;
3. Nel centro storico gli abbaini debbono essere obbligatoriamente muniti di infisso.

### **Art. 34 - Installazione di antenne e parabole**

1. Il montaggio degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificio e dell'ambito territoriale in cui è inserito;
2. Le antenne e parabole debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico;
3. Saranno preferite collocazioni alternative (a titolo esemplificativo in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico;
4. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico;
5. Tutti gli immobili di nuova costruzione composti da più unità abitative devono avvalersi di impianti centralizzati;
6. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza;
7. Le antenne e le parabole devono comunque essere installate nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti nonché di quelle che disciplinano la tutela dei beni sottoposti a vincolo di tutela.

### **Art. 35 - Facciate**

1. Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;
2. Nel caso del recupero di edifici di interesse storico, non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti;  
 Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate;
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 hanno carattere prescrittivo fatte salve le necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza adeguatamente documentate e motivate;
4. In ogni caso gli interventi relativi a prospetti di edifici dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non relativamente ai confini di proprietà.

### **Art. 36 - Canne fumarie e prese d'aria**

1. Negli edifici di nuova costruzione non sono ammessi condotti per l'esalazione di fumi e di vapori, quali le canne fumarie, esterni alla muratura. Sono fatti salvi i casi in cui il condotto costituisca elemento compositivo caratterizzante della facciata;
2. Negli edifici esistenti le nuove condotte dovranno, preferibilmente, essere collocate nelle canne fumarie esistenti o, se realizzate esternamente, sui fronti secondari degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico con andamento verticale, rettilineo e continuo sino alla copertura. In ogni caso il complesso delle condotte dovrà costituire un insieme armonico che prevede il raggruppamento di tali impianti e le opportune schermature, al fine di attenuare l'impatto visivo. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in

corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio purché convenientemente integrata nelle linee dell'edificio e, ove occorre, mimetizzata con la stessa colorazione della facciata. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo;

3. La realizzazione di prese d'aria deve preferibilmente interessare i prospetti secondari degli edifici e quelli non visibili dallo spazio pubblico. Tali prese d'aria dovranno avere dimensioni strettamente necessarie al soddisfacimento della normativa tecnica di riferimento, essere realizzate a filo della muratura ed avere la griglia di protezione in rame nei casi di muratura faccia vista; negli altri casi dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata;
4. Sulla facciata principale degli edifici sono consentite prese d'aria unicamente ai fini del rispetto della specifica normativa di riferimento e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.

### **Art. 37 - Impianti tecnologici – generalità**

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;
2. Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
3. Per quanto riguarda gli edifici esistenti:
  - a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
  - b) le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;
  - c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.
  - d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame.

### **Art. 38 - Impianti di condizionamento e pompe di calore**

1. È vietata l'installazione di impianti di condizionamento e pompe di calore in facciata, sulle coperture e sui balconi se visibili dallo spazio esterno pubblico. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dagli spazi pubblici, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. E' sempre ammesso utilizzare aperture esistenti che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente regolamento per i locali retrostanti (a titolo esemplificativo: grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse);



L'installazione degli impianti può essere consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, o in alternativa le stesse dovranno essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata che preveda opportuni elementi di schermatura e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico. Gli scarichi di condensa derivanti dagli impianti dovranno essere convogliati ed idoneamente allontanati.

#### **Art. 39 - Contatori**

1. I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo;
2. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

#### **Art. 40 - Tende**

1. L'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti condizioni:
  - a) rispettare l'estetica del fabbricato e dell'ambito urbanistico in cui sono inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;
  - b) essere retrattili o riavvolgibili;
  - c) l'oggetto della tenda non dovrà superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;
  - d) nel caso di oggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di ml. 2,20 dal piano del marciapiede, ove esistente, o dal piano di calpestio misurato nel punto più basso. Non è ammessa l'installazione di tende aggettanti sulla carreggiata stradale; ove sia presente il marciapiede la proiezione della tenda dovrà essere arretrata di almeno 50 cm dalla carreggiata e nel caso in cui non sia presente il marciapiede la proiezione della tenda dovrà essere arretrata di almeno m. 1,50 dal limite della carreggiata;
2. Per ulteriori disposizioni, si rimanda agli specifici regolamenti per l'installazione degli Impianti Pubblicitari.

#### **Art. 41 - Infissi**

1. L'installazione, il recupero e il rifacimento degli infissi esterni sono effettuati utilizzando tipologie, materiali e colorazioni congruenti con le caratteristiche dell'edificio, con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile; Il principio di cui sopra è esteso anche ad inferriate, controfinestre e sistemi oscuranti;
2. È comunque vietata la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale;
3. Nel caso di chiusura delle altane, l'infisso, al fine di ridurre l'impatto estetico, deve essere posizionato in maniera arretrata rispetto al filo interno del muro e il telaio non deve essere visibile;
4. Nei centri storici e negli edifici di interesse storico è fatto obbligo di restaurare e conservare gli infissi originari, se ancora presenti, e, se non recuperabili, di sostituirli con infissi analoghi per foggia e finiture.

#### **Art. 42 - Apposizione di indicatori di pubblico interesse**

1. È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati, gli apparecchi o gli appositi indicatori di pubblico interesse relativi ai servizi pubblici;

2. Gli indicatori di cui al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti o Amministrazioni interessati.

#### **Art. 43 - Altri elementi in facciata**

1. E' consentito l'inserimento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio la profondità massima non potrà eccedere ml. 1,50. Le medesime non sono ammesse nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico;
2. L'apposizione di frecce, cartelli, striscioni, stendardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare il principio di cui al comma 1. Per ulteriori disposizioni, si rimanda agli specifici regolamenti per l'istallazione degli Impianti Pubblicitari ;

#### **Art. 44 - Interventi per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili**

1. In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, gli interventi di cui al presente articolo.
2. All'interno del perimetro del centro abitato tra gli interventi necessari potrà pertanto essere fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, di prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, sarà obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere fatto obbligo l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, aggetti di gronda).

#### **Art. 45 - Tinteggiatura**

1. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;
2. Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti di interesse storico, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti;
3. Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno ad una parte organica della facciata;
4. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici);
5. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono applicabili nelle zone in assenza del Piano Comunale del colore.

#### **Art. 46 – Aree esterne ai fabbricati**

1. Gli interventi riguardanti le aree esterne ai fabbricati devono mirare alla riqualificazione limitatamente all'intervento da eseguire
2. È vietato rimuovere o alterare irreversibilmente gli elementi tipologici ancora presenti quali a titolo esemplificativo: aie, fontanili, lavatoi, pozzi, forni, edicole, se presentano elementi di valore storico - architettonico;
3. Per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede, con particolare riferimento a corti, chiostrì, cortili, giardini, orti, e simili, è prescritto il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione delle originali sistemazioni dei suoi elementi strutturali e delle relative caratteristiche dimensionali. È vietata la loro suddivisione con recinzioni stabili.

#### **Art. 47 - Aree scoperte nei centri storici**

1. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete;
2. Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
  - b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
  - c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
3. Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.
4. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

#### **Art. 48 - Superficie permeabile**

1. Nel caso di interventi di trasformazione urbanistica – edilizia, nell'impossibilità tecnica di garantire la superficie permeabile prevista nell'allegato "B", dovranno essere previste vasche o serbatoi interrati, aventi capacità idonea a contribuire al rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica equivalenti, che dovranno essere dimostrate attraverso una verifica tecnica – idraulica.

#### **Art. 49 – Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

1. Sono elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali privi di rilevanza edilizia, ai sensi dell'art. 137 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, le opere e manufatti di seguito elencati costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo):
  - a. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 10,00.
  - b. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq. 4,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.
  - c. Barbecue o piccoli forni. Manufatti con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 e con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna) nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di vani visitabili a corredo, nè di tettoie aggettanti oltre il limite di mq 4,00. I barbecue non devono creare inconvenienti agli abitanti confinanti o limitrofi per diffusioni di fumi ed odori molesti ed a tal scopo devono essere collocati non in adiacenza a finestre di

abitazioni di terzi. In ogni caso i barbecue ritenuti non idonei o che siano causa di ordine igienico sanitario, potranno essere rimossi a giudizio dell'autorità sanitaria.

- d. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali similari) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore mq. 9,00. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale; sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 m. da qualsiasi facciata.
  - e. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato. La superficie complessiva di pergolati, per ciascuna unità immobiliare, non può essere superiore a mq 12.
  - f. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq. 6.
  - g. Voliere e ricoveri animali. Manufatti destinati al ricovero di animali domestici. Ad esclusione delle aree prospicienti spazi pubblici, potranno essere realizzati piccole voliere di superficie non superiore a mq 2.00 ed altezza non oltre mt. 3.00 e recinti di superficie massima di mq. 30,00, ed area coperta non superiore a mq. 5,00, schermata sui lati esposti ai venti, rialzata da terra e coibentata.
  - h. Tende retrattili con appoggio a terra. Strutture verticali astiformi in legno o metallo, ancorate alla facciata dell'edificio e con appoggio a terra, prive di chiusure laterali, aventi dimensioni non eccedenti lo sviluppo della facciata su cui sono inserite. La superficie coperta dalla tenda, misurata sul perimetro esterno, non potrà essere superiore a mq. 15.00 e profondità massima ml. 4,00; l'altezza dovrà essere tale da non interferire con gli elementi architettonici presenti (marcapiani, decorazioni, cornici, persiane, ecc).
2. I manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto il rispetto delle seguenti distanze minime:
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dai confini" (Dc) come stabilita da Codice Civile (istituto della prevenzione);
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza da fabbricati" (Df) non inferiore a ml. 3,00, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 22.2;
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dalle strade" (Ds) non inferiore a ml. 1,50, fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) "distanza dai limiti di zona" (Dz) non inferiore a ml. 5,00, salvo deroga concessa dall'Amministrazione competente.
  3. Sono elementi di arredo da giardino e degli spazi pertinenziali, costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, soggetti a comunicazione da parte dell'interessato al comune, le opere e manufatti di seguito elencati costituiti da strutture leggere, facilmente rimovibili, di limitata cubatura e-prive di fondazioni (fatto salvo il loro ancoraggio al suolo) non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 1:

- i. Box in legno. Manufatti destinati, a titolo esemplificativo, a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., con superficie netta non superiore a mq 8,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza. In caso di condominio, privo di giardini esclusivi, potrà essere realizzato un unico manufatto della superficie netta non superiore a mq 16,00.
  - j. Piccole serre. Strutture destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, realizzate in metallo o in legno chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, prive di pavimentazione, con superficie netta non superiore a mq. 6,00 ed altezza media interna non superiore a ml. 2,40, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza.
  - k. Gazebo. Manufatti, a copertura di spazi esterni privati, costituiti da strutture leggere, in legno o metallo, privi di chiusure laterali, con copertura realizzata con materiali rigidi e durevoli (vetro, plexiglass, legno o materiali simili) nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinati ad uso stagionale e atti ad ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto. Tali manufatti devono avere altezza al colmo non superiore a 3,00 ml; superficie coperta non superiore al 20% della SUL del fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o per ciascun edificio condominiale; sulle terrazze e lastrici solari è ammessa l'installazione di gazebo nel solo rispetto della superficie massima sopra indicata purché distante 3,00 m. da qualsiasi facciata.
  - l. Pergolati. Strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. È consentita la realizzazione di pergolati anche sulle terrazze o lastrici solari, compatibilmente con l'esigenza di mantenimento dell'aspetto architettonico del fabbricato.
  - m. Vasche. Manufatti destinati a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La superficie della vasca non può essere superiore a mq. 12.
4. I manufatti di cui al comma 3 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. È comunque prescritto che la loro superficie complessiva non superi il 50% della superficie del resede di pertinenza del fabbricato/i di cui costituiscono pertinenza ed il rispetto delle seguenti distanze minime:
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dai confini" (Dc) come stabilita da Codice Civile (istituto della prevenzione);
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza da fabbricati" (Df) non inferiore a ml. 3,00, fatto salvo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 22.2;
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dalle strade" (Ds) non inferiore a ml. 1,50, fatto salvo quanto disposto dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
    - per i manufatti di cui alle lettere a), b), c), d) "distanza dai limiti di zona" (Dz) non inferiore a ml. 5,00, salvo deroga concessa dall'Amministrazione competente.
  5. Manufatti di dimensioni e/o caratteristiche diverse da quelle indicate ai precedenti commi 1 e 3 sono da considerare consistenze edilizie soggette a verifica di tutti i parametri urbanistici ed edilizi di zona omogenea in cui ricadono.
  6. Le strutture e i manufatti di cui al presente articolo non possono essere realizzati con materiali di recupero e la loro installazione non deve compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi. Il cattivo stato di manutenzione può decretarne l'immediata rimozione.

7. In sede di controlli i manufatti privi di rilevanza edilizia che rientrano in fattispecie diversa per caratteristiche costruttive o per dimensioni verranno trattati sotto il profilo della vigilanza e sanzionatorio a seconda del titolo abilitativo/comunicazione ai quali avrebbero dovuto sottostare.

#### **Art. 50 – Piscine pertinenziali**

1. Le piscine a corredo degli edifici sono strutture atte a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La loro realizzazione deve rispettare le indicazioni di seguito riportate:

- a) i locali tecnici per gli impianti di filtrazione devono essere completamente interrati o reperi nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- b) gli eventuali spogliatoi devono essere reperi nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- c) le piscine devono essere realizzate completamente interrate e scoperte; nelle zone terrazzate o di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate fino ad un massimo di cm. 90, misurato dal bordo superiore della piscina al piano di campagna originario. Al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza. La pavimentazione a bordo piscina non potrà avere una larghezza superiore a m. 1,50 misurata dal bordo della vasca. Sono comunque ammesse superfici pavimentate di maggiori dimensioni purché realizzate con materiali naturali e permeabili (es legno);
- d) l'approvvigionamento idrico per l'alimentazione delle vasche deve avvenire tramite autobotte o pozzo privato ;
- e) la distanza minima dal confine dovrà essere non inferiore a ml. 2,00;
- f) non potranno essere coperte, neanche con strutture a carattere temporaneo e/o amovibili;
- g) il colore della vasca dovrà risultare neutro o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico.

Per attività agrituristiche e/o turistico ricettive potranno essere realizzati locali a corredo della piscina destinati a contenere gli impianti, spogliatoio, magazzino, punto di primo soccorso, ecc. di superficie adeguata alle esigenze in base alle previsioni della specifica normativa di settore.

Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

#### **Art. 51 - Alberature e indice di piantumazione.**

1. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali individuati come elementi di valore storico e ambientale dagli atti di governo del territorio;
2. Gli interventi di taglio restano assoggettati alle autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e Ambientali nonché le altre autorizzazioni o nulla osta eventualmente necessari.
3. In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea di interesse rilevante, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.

#### **Art. 52 - Recinzioni**

1. Le aree fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, intonato all'ambiente e realizzate nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla – osta dell'Ente proprietario della strada stessa se diverso dal Comune. Se ubicata nel centro abitato, deve essere realizzata nel rispetto degli allineamenti stabiliti dal Comune.
2. Le recinzioni devono rispettare le seguenti tipologie:
  - a) **in tutte le zone ad esclusione di quelle agricole:**

- le recinzioni possono essere in ringhiera metallica in muratura intonacata o a faccia vista, con o senza sovrastante ringhiera metallica; tra le proprietà private è ammesso l'uso di recinzioni in pali e rete;
- al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve, di norma, tenere conto degli allineamenti e dell'altezza delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona;
- l'altezza massima delle recinzioni, misurata nella parte del fondo a livello più basso, non può essere superiore a ml 2,00; la parte in muratura delle recinzioni non può superare ml. 1,50;
- nel caso si voglia recintare porzioni di cortili di edifici condominiali o realizzare comunque divisioni delle proprietà, all'interno del lotto edificato, è ammessa la recinzione di altezza massima pari a 1,50 ml;
- in presenza di recinzioni di valore storico/architettonico è fatto obbligo di intervenire solo con interventi conservativi.
- in prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche il dimensionamento e le caratteristiche tecniche delle siepi e delle recinzioni dovranno essere concordati in fase progettuale con l'Ufficio Tecnico Comunale e con quello di Polizia Municipale in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
- le presenti norme non si applicano in tutte quelle parti di territorio in cui sia vigente uno strumento urbanistico attuativo di dettaglio che contenga prescrizioni diverse.

**b) zone agricole:**

- per gli edifici ad uso abitativo, è ammessa la recinzione dell'area di pertinenza dell'intero fabbricato; non sono ammesse ulteriori suddivisioni con recinzioni ed altri elementi fissi interne alle aree di pertinenza;
- per i fabbricati ad uso non abitativo non è ammessa la recinzione del resede, in presenza di recinzione del fondo, salvo quanto eventualmente previsto dal Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
- le recinzioni devono essere realizzate con materiali e tipologie consoni al contesto ambientale in cui si collocano;
- la recinzione degli appezzamenti ad uso orto per autoconsumo deve essere realizzata con siepe di essenza autoctona e rete zincata a maglia sciolta, su pali in legno semplicemente infissi al suolo aventi altezza massima ml. 1,50;
- le presenti norme non si applicano qualora siano presenti specifiche disposizioni negli atti di governo del territorio.

**Art. 53 - Spazi destinati ai raccoglitori per la raccolta dei rifiuti**

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, i progetti dovrà essere verificata la possibilità di prevedere spazi o vani idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata. Dovranno prevedere altresì una adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale;
2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio;
3. I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici vincolati dalla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

**Art. 54 – Obblighi di manutenzione**

1. Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro degli edifici di cui al presente Capo;

2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno;
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere l'adeguamento degli edifici e degli spazi esterni ogni qualvolta le loro condizioni appaiano palesemente in contrasto con quanto previsto dai precedenti commi. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza, l'Amministrazione Comunale, nei casi di particolare interesse pubblico e fatte salve le sanzioni amministrative, esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà.

## **TITOLO III EDILIZIA SOSTENIBILE**

### **Capo I Linee guida e disposizioni generali**

#### **Art. 55 - Interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia degli edifici e degli spazi scoperti sono tenuti a considerare:
  - a) la compatibilità ambientale;
  - b) l'eco-efficienza energetica;
  - c) il comfort abitativo;
  - d) la salvaguardia della salute dei cittadini;
2. Tutti gli impianti di un medesimo edificio o resede, anche se eseguiti in tempi diversi e/o da soggetti diversi, devono essere realizzati in modo coerente ed integrato con i dispositivi già presenti;
3. La dismissione degli impianti comporta il ripristino totale dei luoghi e della destinazione d'uso originaria.

#### **Art. 56 - Progettazione degli interventi**

1. In assenza di specifici regolamenti comunali che disciplinano la materia, le norme contenute nel presente Titolo sono da ritenersi linee guida (da illustrare nella relazione tecnica) per la progettazione e realizzazione di:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ristrutturazioni integrali degli edifici (intesa come rifacimento totale che interessi sia le parti strutturali e la totalità degli impianti, sia l'articolazione, la distribuzione e il numero delle unità immobiliari dell'intero edificio);
  - c) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele;
  - d) sostituzioni edilizie;
2. Le opere edilizie devono rispondere ai seguenti specifici requisiti in base ai quali vengono verificati, secondo parametri oggettivi e misurabili, i livelli di prestazione delle stesse:
  - a) qualità ambientale esterna;
  - b) risparmio di energia;
  - c) consumo di materiali;
  - d) carichi ambientali;
  - e) qualità ambiente interno;
3. La loro progettazione deve integrarsi con gli elementi locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione e deve considerare le componenti urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere e dello smaltimento dei materiali edili;



4. La loro progettazione deve altresì fare riferimento ai fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico. Nei progetti devono risultare le seguenti verifiche:
- a) calcolo del fabbisogno annuo di energia dell'immobile;
  - b) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a, nel periodo invernale, attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
  - c) verifica dell'abbattimento del fabbisogno di cui al punto a nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione di sistemi di raffrescamento passivo;
  - d) nel caso di nuova costruzione le interdistanze tra gli edifici contigui devono garantire che nelle peggiori condizioni stagionali, ovvero il 21 dicembre, l'ombreggiamento sulle facciate e coperture rivolte a sud sia il minore possibile;
  - e) per i nuovi edifici in cui la proiezione in pianta presenti una dimensione marcatamente superiore all'altra si deve prediligere la disposizione dell'edificio che favorisca la migliore soluzione ai fini del soleggiamento e del risparmio energetico;
  - f) la disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra le funzioni dei locali e dell'orientamento, in riferimento alla illuminazione, al calore e alla ventilazione. In particolare gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono possibilmente essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione devono invece essere disposti verso nord;
  - g) al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili a titolo esemplificativo utilizzo di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale, utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione, favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.), utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); utilizzo di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili, impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo, riutilizzazione preferenziale in sito dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento;
  - h) nella progettazione delle aree circostanti gli edifici dovranno essere utilizzate strategie che consentano la riduzione dell'effetto "isola di calore", attuando un adeguato studio dell'albedo ovvero un'opportuna scelta di colori, materiali e utilizzo del verde;
  - i) al fine di favorire la permeabilità delle superfici, ridurre l'effetto "isola di calore" e migliorare le caratteristiche termiche dell'involucro deve essere valutata la possibilità di realizzare delle coperture a verde.

#### **Art. 57 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche**

1. Gli extraspessori finalizzati al risparmio energetico delle superfici verticali e dei solai non sono computati ai fini del calcolo dei parametri urbanistici secondo le modalità espressamente previste dalla normativa nazionale e regionale vigente;
2. Sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzati all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico su un periodo annuale (inverno – estate), le parti degli edifici che seguono alle seguenti condizioni:
  - a) serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume

riscaldato dell'edificio; l'adattamento delle serre alla stagione più calda deve in ogni caso essere accuratamente previsto mediante schermature e superfici vetrate completamente apribili; In riferimento ai requisiti richiesti, salvo diversi e successivi aggiornamenti di verifica e delle modalità di calcolo, per valutazione del guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, sul periodo annuale (inverno – estate), si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza del sistema  $Q^\circ$  e quella dispersa in presenza del sistema  $Q$ . Il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza del sistema deve essere almeno del 20 % rispetto alla soluzione standard di un nuovo edificio o totalmente ristrutturato:  $(Q^\circ - Q) / Q^\circ > 20\%$ ;

- b) spazi condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate, climatizzati naturalmente mediante vetrate apribili durante la stagione estiva, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25 % della superficie coperta dell'edificio;
3. Gli spazi indicati dalle lettere a e b del precedente comma devono essere apribili e ombreggiabili, cioè dotate di opportune schermature esterne mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. Non devono determinare nuovi locali per la presenza continuativa delle persone;
4. L'esclusione dei volumi di cui ai punti a e b del comma 2 dagli indici urbanistici previsti dagli atti del governo del territorio è subordinata alla certificazione del bilancio energetico annuale e del raggiungimento e mantenimento delle condizioni di comfort previsti dalle presenti norme in base alla valutazione del guadagno energetico;
5. Le strutture di cui al punto a e b del comma 2 devono comunque rispettare le norme urbanistico-edilizie per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie a verde e quella permeabile e, limitatamente al punto a, la superficie coperta in caso di serre non condominiali. Le medesime strutture dovranno garantire il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari del presente R.E.U.

#### **Art. 58 – Involucro edilizio**

1. Le superfici vetrate esterne presenti nei quadranti con orientamento est, sud e ovest, devono essere dotate di dispositivi esterni che ne consentano la schermatura durante la stagione estiva. Sono ammessi tra i sistemi schermanti, a titolo esemplificativo:
  - a) aggetti verticali od orizzontali dell'involucro edilizio;
  - b) tende esterne ad aggetto;
  - c) frangisole esterni a lamelle orientabili o non, verticali o orizzontali;
2. Possono essere utilizzati anche altri sistemi purché ne venga dimostrata l'efficacia, garantita la riduzione del 70 % della irradiazione solare massima sulle superfici trasparenti durante il periodo estivo e consentito il completo utilizzo della massima irradiazione solare incidente durante il periodo invernale.

#### **Art. 59 - Impianti**

1. Per tutte le categorie di edifici, nel caso di nuova installazione, di rifacimento degli impianti termici o di sostituzione dei generatori di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento e la verifica del rendimento globale medio stagionale;
2. Salvo impedimenti di natura tecnica adeguatamente documentati, alle unità immobiliari esistenti e non interessate da ristrutturazione integrale dell'edificio, ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione fedele o sostituzione edilizia è fatto divieto di installare sistemi di produzione di acqua calda sanitaria alimentati unicamente a resistenza elettrica, anche in caso di produzione autonoma dell'energia elettrica;
3. Nel caso di rifacimento degli impianti termici o sostituzione dei generatori di calore con potenze nominali al focolare  $\geq 100$  kW deve essere allegata alla relazione tecnica una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che individui gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti, i miglioramenti di classe energetica dell'edificio, motivando le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare;

4. Nel caso di mera sostituzione dei generatori di calore, secondo le modalità previste al comma 6 del DPR 59/09, è fatto obbligo di presentare la relazione tecnica compilata a fronte di un progetto che analizzi caratteristiche e difetti dell'impianto esistente e illustri i miglioramenti derivanti dalla nuova installazione;
5. Nel caso di nuova installazione e rifacimento degli impianti termici, della sostituzione dei terminali scaldanti e del rifacimento della rete di distribuzione del calore, è resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi (valvole termostatiche o apparecchiature elettroniche in grado di svolgere la suddetta funzione).
6. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista 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 no.

#### **Art. 60 - Fonti rinnovabili**

1. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolga l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante; l'installazione è consentita anche su pergolati, sempre che non siano alterate le caratteristiche del pergolato. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio;
2. Negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e a quelli classificati di interesse storico l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa solo a seguito dell'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte rispettivamente della Soprintendenza o dell'Amministrazione Comunale ove previsto da propri regolamenti;
3. I pannelli solari termici e fotovoltaici installati sulle coperture inclinate devono essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici di colore simile a quello della copertura oppure scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; l'impianto dovrà avere una forma quanto più possibile regolare e compatibile con il disegno architettonico della copertura;
4. Per i pannelli solari termici è vietata la collocazione di sistemi di accumulo a vista sul tetto o comunque sulle coperture degli edifici. Le tubazioni di collegamento dovranno essere non in vista o celate in modo opportuno;
5. Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dagli spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
6. Se l'ubicazione dell'immobile rende tecnicamente impossibile l'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili o ad alta efficienza, le prescrizioni di cui ai precedenti commi possono essere omesse. L'eventuale omissione dovrà essere dettagliatamente documentata nella relazione tecnica e si dovrà dimostrare di non essere in grado di ottemperare alle prescrizioni tramite il ricorso ad alcun sistema alimentato a fonti rinnovabili o ad alta efficienza;
7. Nel caso di impianti a terra dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra, laddove consentita dagli strumenti urbanistici, deve soddisfare le seguenti modalità di realizzazione:

- a) installazione su elementi appartenenti all'arredo da giardino, quali per esempio gazebo o case di legno, purché integrate nella struttura che dovrà essere del tipo facilmente rimovibile;
  - b) il limite massimo di copertura non potrà superare il 50% dell'area di intervento (la vegetazione presente dovrà essere eliminata meccanicamente e non con diserbanti);
  - c) dovranno essere messe in atto misure di mitigazione dell'impatto visivo. A tale scopo la superficie dovrà essere delimitata da schermi verdi accompagnate da reti di recinzione;
  - d) le strutture dovranno essere poste ad una distanza minima di ml. 1,5 dal confine di proprietà e comunque tale da rispettare il Codice della Strada;
  - e) la superficie non drenante dovrà eventualmente essere limitata alla struttura di ancoraggio dei pannelli e le aree interessate dall'intervento non potranno in alcuno modo essere pavimentate e rese impermeabili;
  - f) tutte le infrastrutture necessarie al funzionamento dell'impianto dovranno essere limitate allo stretto necessario e dimensionate in conformità alle normative;
8. È consentita, previo ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente, l'installazione di impianti geotermici a pompa di calore con e senza prelievo di fluido;
  9. Nel caso di installazione di pompe di calore, le caratteristiche del terreno o della falda devono essere tali da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Il sistema di prelievo del calore deve essere progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono. Tale verifica andrà opportunamente documentata e asseverata da una figura professionale competente in materia;
  10. In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza nominale complessiva inferiore a 5 Kw. I singoli generatori eolici installati su copertura dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 metro. I singoli generatori eolici installati su strutture autonome non dovranno superare complessivamente gli edifici adiacenti di oltre ml. 1,5 comunque non potranno avere un diametro superiore a 1 metro;
  11. In tutti gli ambiti, ad esclusione del centro storico e delle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, è consentita l'installazione di impianti eolici con potenza inferiore a 60 Kw. I singoli generatori eolici che concorrono alla potenza sopra indicata, qualora installata sul tetto, devono rispettare le caratteristiche di cui al comma 10. Qualora installati a terra non vi sono vincoli su diametro ma l'altezza complessiva, comprensiva della struttura di supporto, non può superare di m 1,5 quella degli edifici adiacenti. In caso di assenza di edifici, l'altezza complessiva non potrà superare m 15. La distanza agli eventuali edifici circostanti e dai confini deve essere pari ad almeno due volte l'altezza complessiva del sistema;
  12. L'installazione di impianti eolici con potenza maggiore di 60 Kw è consentita, previo ottenimento delle autorizzazioni previste per legge.
  13. In tutto il territorio comunale, al fine di incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici e di iniziative di gestione sostenibile delle risorse, sono ammessi impianti di riscaldamento a cogenerazione e trigenerazione a biomassa, impianti centralizzati a di tipo co generativo alimentati a gas naturale, impianti di teleriscaldamento a servizio di utenze pubbliche e private

#### **Art. 61 - Risparmio idrico**

1. È prescritta l'adozione di sistemi di rubinetteria finalizzati al risparmio di risorse idriche e dotati di limitatori di flusso e aeratori. In particolare, per tutti gli edifici esclusi quelli residenziali, è prescritto l'utilizzo di rubinetterie a tempo o elettroniche o analoghe;
2. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici;
3. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Tale provvedimento si applica anche agli edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario;

4. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
5. In fase di progettazione di nuovi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza è prescritta una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima per gli usi indicati nel presente comma, dimensionata da una figura professionale competente.  
L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione o per la realizzazione di un rete duale appositamente realizzata a titolo esemplificativo irrigazione aree verdi, pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi), usi tecnologici, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva, alimentazione cassette di scarico dei w.c..  
Tali cisterne devono essere poste all'interno dell'edificio o, se all'esterno, interrate. La superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.  
La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.  
L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile" secondo la normativa vigente.

## **TITOLO IV**

### **ELEMENTI COMPLEMENTARI E D'ARREDO**

#### **Capo I**

#### **Disposizioni generali**

#### **Art. 62 – Ambito di applicazione**

1. Fatto salvo quanto diversamente stabilito da specifici regolamenti comunali, dai piani attuativi e dai progetti unitari, nonché dal precedente art. 48, il presente Titolo detta disposizioni per l'installazione o l'esposizione di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di:
  - a) segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi;
  - b) arredare l'eventuale spazio esterno pubblico o privato collegato a dette attività;
  - c) costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio;
  - d) fornire pubblici servizi ai cittadini.
2. Si distinguono, all'interno del centro abitato, i seguenti ambiti di applicazione delle norme di cui alla presente parte del R.E.U.:
  - a) Centro storico e zone omogenee A (come individuati dal Regolamento Urbanistico);
  - b) Ambiti esterni al centro storico o comunque non ricadenti in zone omogenee A.

#### **Art. 63 – Norme di carattere generale**

1. Si intendono indicatori di attività tutti gli oggetti e i manufatti, quali a titolo esemplificativo: le insegne, i totem, i marchi, le targhe, le vetrine, le tende aggettanti, le bacheche e le sorgenti luminose.
2. L'installazione anche di uno solo degli elementi sopra elencati deve:
  - a) non alterare i caratteri tipici del territorio salvaguardando e integrandosi con l'ambiente circostante;
  - b) non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada – e conseguente Regolamento di attuazione – e del Regolamento di Polizia Urbana;
3. Fatte salve diverse specifiche disposizioni previste dai progetti unitari o riferite a servizi pubblici o di pubblica utilità quali, a titolo esemplificativo, ospedali, farmacie, tabaccai e forze dell'ordine, dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) Gli indicatori in questione devono essere installati preferibilmente in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono. Nei centri storici e negli edifici di interesse storico se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa (priva di luce propria) e in presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita e omogenea struttura informativa;
  - b) Fatto salvo quanto diversamente stabilito dai regolamenti urbanistici o dai piani attuativi, nei centri storici e negli edifici di interesse storico, nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentito su coperture degli edifici, e su elementi di facciata aventi funzione decorativa o funzionale (ad esempio balconi);

- c) L'installazione di indicatori di attività private sugli edifici utilizzare, ove presenti, gli spazi appositamente previsti per l'inserimento delle insegne;
4. Fino all'approvazione di una specifica regolamentazione, gli elementi pubblicitari previsti nei seguenti articoli, aventi carattere storico o che costituiscano una testimonianza significativa della tradizione commerciale e del costume della città, dovranno essere mantenuti o recuperati.

## **Capo II**

### **Indicatori di attività**

#### **Art. 64 – Insegne**

1. Negli edifici inseriti nel centro storico e comunque negli edifici di interesse storico non sono ammesse:
- a) insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva realizzate a cassonetto o a lettere staccate tridimensionali;
  - b) luci mobili o intermittenti;
  - c) insegne tridimensionali.
  - d) insegne a bandiera eccettuato quelle di pubblico interesse
  - e) insegne poste al di sopra dell'apertura con una dimensione di base superiore alla larghezza dell'apertura stessa,
  - f) insegne che comprendano più aperture;
  - g) l'apposizione di più di una insegna per ciascuna apertura;

#### **Art. 65 – Marchi**

1. Marchi, loghi e simili dovranno essere inseriti all'interno delle insegne ovvero contenuti all'interno della vetrina.

#### **Art. 66 – Targhe ed altri mezzi pubblicitari**

2. Le targhe potranno avere dimensioni massime di cm 30 x 30. In presenza di più targhe in prossimità dell'ingresso principale, queste dovranno essere raggruppate;
3. Fatte salve diverse prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici, altre tipologie di mezzi pubblicitari tipo totem e simili non potranno intralciare la fruibilità degli spazi destinati ai percorsi pubblici ed avere una altezza maggiore degli edifici circostanti o comunque superiore a ml. 15. Non è ammesso più di un totem per edificio o di più edifici se facenti parti del medesimo centro commerciale, fatta salva la predisposizione di un progetto unitario. Fatta salva la collocazione su aree pubbliche o di uso pubblico, è vietata la collocazione di totem nel centro storico.

#### **Art. 67 - Bacheche**

1. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico è consentita, in corrispondenza della sede, per le seguenti attività:
- a) farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 40x50, anche luminose, che segnalano i servizi di turno;
  - b) pubblici esercizi i quali, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 40x50, anche luminose;
  - c) uffici della Pubblica Amministrazione per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto;
  - d) associazioni, enti e organismi politici, delle dimensioni massime di cm 70x110;
  - e) cinema e teatri, purché le bacheche non superino le dimensioni di cm 100x120;

2. Le bacheche affisse a parete esterna prospettanti su spazi pubblici devono avere uno spessore massimo di cm 15 di spessore e poste ad un'altezza minima da terra di ml. 1,20;
3. Le bacheche devono essere realizzate prive di spigoli vivi, in armonia con i caratteri della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione ed evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa;  
I contenitori distributivi (ad esempio, apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, distributori di merci varie), da considerarsi assimilati alle bacheche, sono vietati quando la loro installazione sia prevista a rilievo su facciate dell'edificio prospettanti spazi pubblici.

### **Capo III Altre disposizioni**

#### **Art. 68 - Arredi privati per pubblici esercizi**

1. Gli arredi privati per pubblici esercizi costituiti a titolo esemplificativo da pedane, fioriere, ombrelloni, tavolini e sedie, possono essere ubicati esclusivamente in spazi di pertinenza dell'attività o su suolo pubblico. Tutti gli arredi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione;
2. L'installazione di tali arredi è subordinata, ove necessario, all'ottenimento del titolo all'occupazione del suolo pubblico a carattere temporaneo;
3. L'installazione di arredi privati in spazi esterni è consentita esclusivamente agli esercizi di vendita di alimenti o bevande purché gli spazi siano resi conformi alla normativa vigente in materia.
4. Gli arredi di cui al presente articolo dovranno essere uniformi per tipologia, colore e materiali e dovranno esprimere livelli qualitativi adeguati in se e in relazione al contesto in cui si collocano;
5. In alternativa alle fioriere possono essere realizzate chiusure parziali degli spazi di uso pubblico con elementi in ferro e vetro di altezza massima pari a ml 1.60;

#### **Art.69 - Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi ed attività agrituristiche**

1. Entro certi limiti di consistenza edilizio-urbanistica, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar – ristoranti – ecc.), agriturismi o strutture turistico-ricettive, assumono carattere pertinenziale irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio (su proprietà privata e/o dietro concessione di spazio pubblico). La concessione dello spazio pubblico disciplinerà il periodo di permanenza della struttura. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:
  - a) per i pubblici esercizi le dimensioni delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a mq. 40 di superficie coperta;
  - b) per gli agriturismi e le strutture turistiche-ricettive le dimensioni delle opere pertinenziali, non dovranno superare mq. 80 di superficie coperta;
  - c) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi né autoportanti;
  - d) non potranno essere dotati di impianti tecnologici salvo quelli strettamente necessari, né essere collegati ai servizi urbani;
  - e) il periodo di permanenza delle chiusure laterali del manufatto non potrà essere superiore a 8 mesi e dovrà risultare preventivamente autorizzato dal comune; in caso di nuova richiesta per l'anno successivo, essa può essere reiterata con una semplice comunicazione in caso di struttura uguale a quella precedente ovvero con nuova autorizzazione nel caso di struttura con caratteristiche e ubicazione sostanzialmente diverse da quella precedente.
2. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini come indicati nel codice civile mentre per la distanza dalla strada si potrà concordare con l'UTC distanze inferiori a



mt: 3,00 con previsione di una distanza che comunque consenta il transito delle persone su marciapiede. Nei Centri Storici sono ammesse ulteriori deroghe a tali distanze da concordare con gli Uffici Comunali preposti.

3. Tali manufatti dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività.

#### **Art. 70 - Edicole, chioschi e distributori**

1. L'installazione di edicole, chioschi o distributori è subordinata all'ottenimento del titolo all'occupazione del suolo pubblico o privato di uso pubblico, a carattere temporaneo. I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Per chioschi ed edicole, la dimensione in pianta non deve essere superiore a 12,00 mq. per il centro storico e 18,00 mq. negli altri ambiti e l'altezza al colmo non superiore a ml 3,50;
  - b) per la vendita con distributori, la dimensione in pianta non deve essere superiore a 3,00 mq. e l'altezza esterna non superiore a ml 2,20;
  - c) l'installazione non deve creare impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, deve essere conforme alle norme vigenti in materia e, nel caso di spazi a parcheggio, non occupare complessivamente oltre il 2,5% dello stesso;

#### **Art. 71 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

1. La realizzazione e/o l'installazione di attrezzature di interesse pubblico quali, ad esempio, cabine elettriche, cabine telefoniche, pensiline e paline a servizio del trasporto pubblico, cassette per la raccolta della posta, apparecchi bancomat, armadietti telefonici e quadri elettrici devono essere preventivamente concordate con i competenti uffici comunali.
2. Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza e il decoro di tali strutture.

## **TITOLO V**

### **Esecuzione dei Lavori**

#### **Capo I**

#### **Adempimenti preliminari**

#### **Art. 72 - Impianto e organizzazione dei cantieri**

1. I luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da definirsi cantieri e come tali sono soggetti alla disciplina di cui alle presenti norme e alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia urbanistico edilizia, di sicurezza e ambientale;
2. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici per la realizzazione delle opere edilizie e di recinzioni, che dovranno essere realizzate in forza di permessi di costruire, segnalazione certificata d'inizio attività o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente;
3. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi;
4. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia sottoscritto dal tecnico dell'Amministrazione Comunale e dal direttore dei lavori. Una copia del verbale deve essere conservato in cantiere ed esibito ad ogni eventuale controllo;
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli edilizi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

#### **Art. 73 - Comunicazione di inizio dei lavori per interventi soggetti a permesso di costruire**

1. L'inizio dei lavori entro i termini stabiliti dall'atto, di norma non superiore ad un anno, deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale dal titolare del Permesso a costruire, il quale indica i nominativi del direttore dei lavori, del certificatore energetico e della ditta esecutrice (e codici d'iscrizione identificativi degli enti previdenziali) con la relativa accettazione degli incarichi.
2. Qualora successivamente all'inizio dei lavori si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

#### **Art. 74 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico**

1. Fatta salva diversa disciplina contenuta in specifici regolamenti comunali relativi all'occupazione o manomissione di suolo pubblico, l'acquisizione del titolo indicato dal comma 1 del presente articolo è subordinata alla disciplina indicata dai comma seguenti. Gli Enti erogatori di pubblici servizi o altri soggetti interessati dovranno preventivamente ottenere apposito titolo da parte del soggetto proprietario del suolo (fatti salvi eventuali nulla-osta di altri enti interessati), quando l'esecuzione dei lavori comporti:
  - a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;

- b) l'occupazione temporanea del suolo pubblico o di uso pubblico per la costruzione di assiti o ponteggi, il deposito di materiali o la realizzazione di opere provvisorie;
2. Il rilascio del titolo è subordinato al pagamento di una tassa commisurata alla superficie ed alla durata dell'occupazione.
3. Le aree pubbliche manomesse in conseguenza dei lavori dovranno essere ripristinate a cura e spese del titolare dell'autorizzazione o di altro titolo comunque denominato. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori;
- In caso di inottemperanza all'obbligo del ripristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente utilizzando l'apposita garanzia (ove prevista) ovvero addebitando le spese all'autore della manomissione.

#### **Art. 75 - Cartellonistica di cantiere**

1. Ogni cantiere edilizio deve essere provvisto di cartello, costruito con materiali resistenti agli agenti atmosferici ed apposto in modo da risultare visibile dagli spazi pubblici esterni;
2. Tale cartello deve indicare almeno gli estremi del titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori, la natura dell'opera in corso di realizzazione e il nominativo:
- a) del titolare del permesso di costruire o dell'equivalente titolo;
  - b) del progettista dell'opera;
  - c) del progettista delle opere strutturali;
  - d) del committente dei lavori;
  - e) dell'esecutore dei lavori;
  - f) del direttore dei lavori;
  - g) del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza;
  - h) del certificatore in materia di energia;
  - i) del progettista degli impianti;
  - j) recapito e numero di telefono del responsabile/assistente di cantiere (per reperibilità 24 ore su 24);
  - k) dell'esecutore delle indagini geologiche.

#### **Art. 76 – Pubblicità**

1. È consentito l'uso delle recinzioni nei cantieri per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura alle condizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

## **Capo II Condizione dei lavori**

#### **Art. 77 - Prescrizioni generali**

1. Le aree destinate a cantiere edile devono essere recintate nei modi e nelle forme stabilite dalle norme di sicurezza dei luoghi di lavori e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune.
2. Nei cantieri situati nei centri urbani il Comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente;
3. Gli interventi di qualsiasi genere dovranno prevedere idonee protezioni onde evitare la propagazione delle polveri ed evitare inquinamento o degrado del suolo e/o delle acque che si potrebbero determinare in fase di cantiere;
4. Il trasporto di materiali e/o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare depositi o detriti di materiale lungo le strade che potrebbero arrecare pericolo o disagio per il traffico veicolare o pedonale. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto alla immediata rimozione dei materiali dalla pubblica via compresi detriti, fango e polveri che, anche in conseguenza di particolari situazioni meteoriche e della movimentazione dei mezzi, potrebbero

depositarsi lungo gli spazi pubblici costituendo possibile situazione di pericolo o disagio per il traffico veicolare e i pedoni;

5. In cantiere deve essere conservato il permesso di costruire, o l'equivalente titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori e l'intera documentazione occorrente da mettere a disposizione per eventuali controlli da parte degli organismi preposti alla vigilanza.
6. All'interno del cantiere, ed esclusivamente per il periodo di esecuzione dei lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere collegati alla fognatura pubblica mediante idoneo sistema di smaltimento conforme alle norme vigenti;
7. Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare del titolo abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la sicurezza, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente;
8. Qualora il Direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata la dichiarazione del subentrante all'Amministrazione Comunale. In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata all'autorità competente;
9. I lavori possono essere interrotti dal titolare purchè vengano ultimati entro i termini stabiliti; durante il periodo d'interruzione il titolare e l'impresa sono tenuti alla custodia del cantiere. In assenza del direttore dei lavori i lavori sono sospesi.
10. Oltre alle prescrizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio riguardanti l'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse di carattere storico, archeologico, culturale e scientifico, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Comune e alle autorità competenti i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori, e a sospendere l'esecuzione delle opere.

#### **Art. 78 - Incolumità pubblica**

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi genere devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose (pubbliche e private), nonché a limitare le molestie nei confronti di terzi e a garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
2. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità nel rispetto delle norme antinfortunistiche vigenti.;
3. Il cantiere che occupi spazi pubblici e/o di uso pubblico deve essere opportunamente segnalato sia di giorno che di notte, oltre che illuminato quando le condizioni di luce lo richiedano. Le segnalazioni e illuminazioni dovranno essere fornite, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori per tutta la durata dei lavori stessi;
4. Salva l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia, tutte le strutture provvisorie di cantiere quali ad esempio ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti devono essere poste in opera a regola d'arte, avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Devono altresì conformarsi alla vigente normativa per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro;
5. Nell'esecuzione di opere di demolizione, oltre a quanto già disposto dal presente articolo, devono osservarsi le seguenti norme:
  - a) è vietato tenere accumulati materiali di risulta quando da ciò possa derivare pregiudizio per l'igiene e la sicurezza pubblica;
  - b) è vietato accumulare materiali pesanti sui solai senza che siano previste idonee opere provvisorie di puntellamento;
  - c) è vietato determinare scotimenti nel terreno che possano recare danni ai fabbricati vicini;

- d) deve essere evitato il sollevamento della polvere usando tutte le opportune cautele durante il trasporto e innaffiando abbondantemente i manufatti ed i materiali da demolire;
  - e) è vietato gettare materiali demoliti o altri oggetti dai ponteggi o dagli edifici verso gli spazi sottostanti. Questi devono essere calati a terra mediante appositi recipienti o fatti discendere attraverso appositi condotti chiusi;
  - f) è comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico al di fuori della recinzione del cantiere;
6. I lavori di scavo devono essere eseguiti con modalità atte ad evitare qualsiasi rovina o franamento;
  7. La stabilità degli scavi deve essere assicurata, mediante puntellature o adeguata scarpa, in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze. Le specifiche dovranno essere indicate nella relazione geologica allegata alla pratica edilizia ove presente;
  8. I cantieri dovranno garantire il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche in prossimità di spazi pubblici.

### **Art. 79 - Visite di controllo**

1. Al fine dello svolgimento dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia l'Autorità Comunale competente si avvale dei propri uffici nonché di ogni altro ente/autorità che ritenga opportuno. Pertanto, nei cantieri in cui si eseguono i lavori, deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza;
2. A richiesta dei suddetti soggetti devono essere esibiti il titolo abilitativo e i relativi allegati, nonché gli altri documenti che a norma delle vigenti disposizioni devono essere conservati in cantiere;
3. L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, e gli altri casi specificamente previsti dalle norme vigenti, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:
  - a) sia constatata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive contenute nel titolo edilizio;
  - b) il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o, avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito previa comunicazione al Comune;
  - c) il progetto allegato al titolo abilitativo sia stato arbitrariamente modificato, fatte salve le varianti soggette a semplice deposito e ai sensi delle disposizioni vigenti;
  - d) il titolo abilitativo risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno od a stati esistenti non corrispondenti alla realtà.

### **Art. 80 - Disposizioni sulla produzione e riutilizzo di terre e rocce da scavo**

1. Fatto salvo quanto diversamente stabilito da specifici regolamenti comunali il presente articolo detta disposizioni inerenti la gestione di terre e rocce da scavo provenienti da cantieri edili.
2. La produzione e l'eventuale riutilizzo di terre e rocce da scavo deve rispondere alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia, così come anche il loro smaltimento o lo stoccaggio provvisorio in altre aree previa acquisizione di idoneo titolo;
3. Tra la documentazione da tenere in cantiere è compresa la documentazione attestante il legittimo riutilizzo, oppure, copia della documentazione relativa al trasporto delle terre e rocce da scavo presso discarica o in altro sito opportunamente autorizzato.
4. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come discariche o deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
5. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo, escluse dal regime dei rifiuti, all'interno del territorio comunale è consentito solo nel rispetto della normativa; si precisa che nel territorio agricolo sono normalmente vietati interventi di modifica morfologica del territorio salvo che siano finalizzati:
  - al miglioramento della percezione paesaggistica;

- al miglioramento della qualità della copertura arborea o della funzionalità o delle condizioni di esposizione solare, per attività agro-silvo-pastorali;
  - ad interventi di sistemazione idraulica e forestale;
  - al miglioramento delle condizioni di raccolta e regimazione delle acque piovane;
  - al miglioramento delle condizioni di stabilità morfologica dei versanti.
6. I terreni utilizzati per i suddetti interventi devono rispettare adeguati requisiti di qualità ambientale e sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate:
- non devono provenire dall'interno della perimetrazione di siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
  - non devono contenere rifiuti o materiali derivanti da operazioni di demolizione;
  - il loro utilizzo non deve richiedere la necessità di preventivo trattamento o trasformazioni preliminari;
  - deve essere preliminarmente dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato e che detto materiale sia compatibile con il sito di destinazione.
7. Ogni intervento che presuppone il trasporto di terre e rocce da un cantiere ad altro sito deve essere corredato da *elaborati progettuali* finalizzati ad evidenziare la sussistenza delle condizioni e dei requisiti che giustifichino l'attività prevista, comprendenti la relazione geologica e planimetrie e sezioni di progetto, in scala adeguata, nelle quali siano evidenziati i riporti e gli scavi.
8. La compatibilità ambientale dei terreni utilizzati deve essere accertata mediante *preliminari indagini analitiche* su campioni di terreno prelevati sia dal sito di origine sia dal sito di destinazione nei casi espressamente previsti dalla legge. Le indagini devono verificare:
- la compatibilità delle caratteristiche fisiche e chimiche tra il sito di origine e il sito di destinazione;
  - l'adeguatezza dei terreni utilizzati, da un punto di vista geologico, geotecnico ed Idrogeologico, per lo scopo descritto nel progetto.
9. Nel caso di utilizzo per rinterri, riempimenti, rimodellamenti e rilevati realizzati a beneficio dell'agricoltura, ivi comprese le destinazioni a pascolo, l'elaborato progettuale deve essere affiancato da una relazione agronomica, corredata da opportune indagini analitiche sui suoli, volta a dimostrare l'idoneità del materiale per la formazione e l'uso del suolo agricolo.
10. Le analisi chimiche di caratterizzazione del suolo sono obbligatorie nei casi di trasporto del terreno dal cantiere di scavo verso altri luoghi di messa a dimora.

### **Capo III**

#### **Ultimazione delle opere**

##### **Art. 81 – Disposizioni generali**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, entro trenta giorni dal termine di validità del titolo. Alla comunicazione è allegata tutta la documentazione comunque prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, attestante la conformità dell'opera eseguita rispetto al progetto a suo tempo presentato e alle relative varianti eventualmente intervenute.
2. In caso di scadenza del titolo edilizio senza che i lavori siano stati ultimati, dovrà essere trasmesso al Comune, entro 30 giorni dalla scadenza del titolo, lo stato di avanzamento delle opere. Il completamento delle opere potrà avvenire tramite la presentazione di un'ulteriore istanza in base alla consistenza dei lavori da ultimare.
3. Ove prescritta l'attestazione di abitabilità o di agibilità la stessa dovrà essere presentata entro 30 giorni dal termine di validità dell'atto abilitativo. L'attestazione di abitabilità/agibilità parziale è ammessa per singole unità abitative qualora le stesse risultino permanentemente autonome e funzionali rispetto alle restanti parti del fabbricato certificandone la sicurezza rispetto al resto del cantiere.

4. Contestualmente all'abitabilità dovrà essere fornita su apposito supporto informatico la documentazione tecnica relativa all'intervento eseguito.

#### **Art. 82 – Tolleranze dimensionali delle costruzioni**

1. Sono ammesse tolleranze, come definite dalla normativa regionale vigente.

## **TITOLO VI Disposizioni Finali**

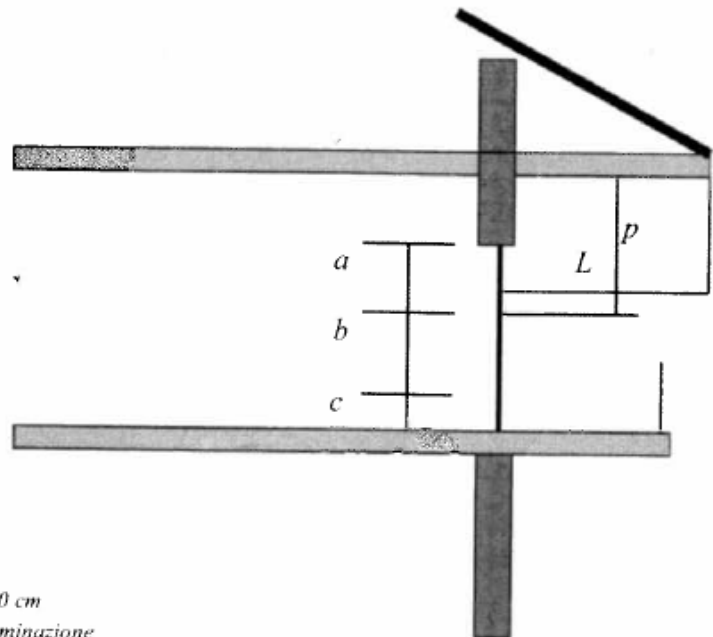
#### **Articolo 83 – Norme finali e transitorie**

1. Alle pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti alla data della presentazione;
2. Alle varianti ai titoli abilitativi originari, presentate nei termini di validità del titolo abilitativo, e alle varianti di cui all'art. 143 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e alle varianti non sostanziali (ancorchè dette varianti siano presentate fuori termine), si applicano, sempre su istanza dei richiedenti, le norme vigenti alla data della presentazione dell'originario titolo;
3. Ai piani attuativi adottati, nonché alle relative varianti e ai conseguenti titoli abilitativi edilizi si applicano, su richiesta dei richiedenti, le norme vigenti alla data dell'adozione;
4. Con esplicita attestazione del Comune da rendersi in sede di adozione dei Piani attuativi potrà essere ammessa, su istanza dei richiedenti, l'applicazione delle norme vigenti alla data di presentazione del Piano attuativo;
5. Fatto salvo quanto disposto nel DPGR 11/11/2013, n. 64/R qualora le definizioni del presente regolamento edilizio e suoi allegati risultino incongruenti con i vigenti atti di governo del territorio i Comuni applicano, fino all'adeguamento dei medesimi atti, le relative norme già in vigore.
6. Sono fatti salvi regolamenti comunali di specie fino alla loro unificazione.
7. in caso di incongruenze fra il presente regolamento e altri regolamenti comunali avrà prevalenza quello di specie.
8. Entro 120 gg. dalla approvazione del R.E.U. gli uffici comunali, su proposta della Conferenza permanente di cui all'art. 2, adottano modulistica unificata contenente l'elenco dei documenti e degli elaborati di progetto da allegare per ogni tipologia di titolo abilitativo. Fino all'adozione della modulistica di cui sopra continua ad utilizzarsi quella attualmente in vigore.
9. Entro 120 gg dalla data di approvazione del presente R.E.U. viene istituita la Conferenza dei Servizi Permanente di cui all'art. 2 comma 1. Fino alla sua istituzione i Comuni continuano ad operare secondo le procedure in atto.
10. Entro 180 gg. dalla data di approvazione del presente R.E.U. con apposito regolamento viene istituita la Commissione di cui all'art. 3 comma 1. Fino all'istituzione di tale commissione, continuano ad operare le singole commissioni per il paesaggio.

#### **Articolo 84 – Rinvio dinamico**

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali o regionali. In tali casi, in attesa della formale modifica del regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

### Schema esplicativo superficie illuminante utile



#### *Legenda*

***L** = lunghezza dell'oggetto superiore*

***p** = proiezione dell'oggetto =  $L/2$ . Si calcola per  $L > 120$  cm*

***a** = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti dell'illuminazione*

***b** = superficie utile agli effetti dell'illuminazione*

***c** = superficie, anche se finestrata, comunque non utile ai fini dell'illuminazione ( $c = 60$  cm)*

*La superficie finestrata utile è data da:  $b + 1/3$  di **a**.*





**COMUNE DI PALAIA**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO**

**ALLEGATO "A" disposizioni diversificate in rapporto  
alle specificità dei singoli Comuni**

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **Disposizioni diversificate**

##### Capo I - Norme specifiche

Art. 1 - Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi, attività agrituristiche, manufatti di servizio all'attività venatoria, di quagliodromi, etc.

Art. 2 - Tettoie a servizio di insediamenti produttivi.

Art. 3 - Piscine

Art. 4 - Salvaguardia e formazione del verde

Art. 5 - Recinzioni lungo le strade pubbliche - obblighi, allineamenti

Art. 6 - Serre Bioclimatiche e strutture per montaggio pannelli solari o fotovoltaici

Art. 7 – Volume virtuale

## TITOLO I

### Disposizioni diversificate

Le presenti norme trovano applicazione nel territorio del Comune di Palaia, in dipendenza di specificità territoriali e normative.

### Capo I

### Norme specifiche

**Art. 1 - Spazi coperti di pertinenza dei pubblici esercizi, attività agrituristiche, manufatti di servizio all'attività venatoria, etc.**

#### Ad integrazione dell'art 49 del REU

1. Entro certi limiti di consistenza edilizio-urbanistica, gli spazi coperti annessi alle unità immobiliari destinate a pubblici esercizi di somministrazione alimentare (bar – ristoranti – ecc.), agriturismi o strutture turistico-ricettive, assumono carattere pertinenziale irrilevante ai fini del carico urbanistico, in quanto destinati ad una migliore fruibilità per l'utenza degli spazi già in dotazione dell'esercizio (su proprietà privata e/o dietro concessione di spazio pubblico). La concessione dello spazio pubblico disciplinerà il periodo di permanenza della struttura. A tal fine dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche:
  - a) per i pubblici esercizi le dimensioni delle opere pertinenziali non potranno essere superiori a quella utile del locale principale e comunque non superiore a mq. 60;
  - b) per i ristoranti gli agriturismi e le strutture turistiche-ricettive le dimensioni delle opere pertinenziali, non dovranno superare mq. 150;
  - c) la struttura dei sostegni dovrà avere caratteristiche di leggerezza e facile amovibilità e le chiusure dovranno essere in materiali non rigidi ne autoportanti;
  - d) non potranno essere dotati di impianti tecnologici salvo quelli strettamente necessari, né essere collegati ai servizi urbani;
  - e) il periodo di permanenza delle chiusure laterali del manufatto non potrà essere superiore a 8 mesi e dovrà risultare preventivamente autorizzato dal comune; in caso di nuova richiesta per l'anno successivo, essa può essere reiterata con una semplice comunicazione in caso di struttura uguale a quella precedente ovvero con nuova autorizzazione nel caso di struttura con caratteristiche e ubicazione sostanzialmente diverse da quella precedente.
  - f) Per le tipologie preesistenti alla data di entrata in vigore del presente REU sono ammesse chiusure laterali anche dei collegamenti funzionali.
2. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini in applicazione a quanto prescritto nel Codice Civile e la distanza dalla strada non inferiore a mt 3,00 fatto salvo concordare con l'UTC distanza inferiore in presenza di condizioni particolari, non inferiore a quella che consenta il transito delle persone su marciapiede. La distanza dai limiti di zona destinati o con previsione di destinazione pubblica dovrà risultare non inferiore a mt 5,00, salvo deroga concessa dall' A.C.
3. E' consentita la realizzazione nel territorio agricolo di manufatto a supporto dell'attività venatoria dei cinghiali, per ogni squadra di caccia regolarmente iscritta. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti:

Dimensioni:

- sup. massima utile mq. 60;
- altezza media non superiore a mt. 2,40;

I manufatti saranno realizzati con struttura portante e tamponamenti in legno, copertura a capanna con materiale impermeabile e sovrastante manto di scopa naturale o canniccio.

La struttura dovrà avere un accesso libero in qualsiasi momento e dovrà avere all'esterno un contenitore in legno per rifiuti.

Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati, dalla strada, dai confini e dai corsi d'acqua; sono ammesse deroghe all'art. 29.9 del PTC.

Per la realizzazione di dette strutture dovrà essere depositata una segnalazione certificata di inizio attività, previa autorizzazione del proprietario del terreno e nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici.

Con le stesse caratteristiche costruttive e dimensionali sopraindicate è consentita l'installazione di un manufatto a servizio delle attività di quagliodromi.

4. I manufatti di cui al presente articolo non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi e del carico urbanistico e dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività.

## **Art. 2 - Tettoie a servizio di insediamenti produttivi.**

### **Ad integrazione dell'art 49 del REU**

1. E' consentita l'esecuzione di tettoie, assimilabili a volume tecnologici, a servizio di insediamenti produttivi per protezione sosta autoveicoli o per copertura merci e macchinari, con le seguenti caratteristiche:

- per sosta veicoli nella misura massima degli addetti;
- per ricovero merci e macchinari nella misura massima di mq.50.

2. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini in applicazione a quanto prescritto nel Codice Civile e la distanza dalla strada non inferiore a mt 3,00 fatto salvo concordare con l'UTC distanza inferiore in presenza di condizioni particolari, comunque non inferiore a mt 1,5; la distanza dai limiti di zona destinati o con previsione di destinazione pubblica dovrà risultare non inferiore a mt 5,00, salvo deroga concessa dall' A.C.

3. Tali manufatti non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi e del carico urbanistico e dovranno essere rimossi in caso di cessazione dell'attività.

## **Art. 3 – Piscine**

### **Ad integrazione dell'art 50 del REU**

1. Sono ammessi locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque, delle attrezzature e/o per uso spogliatoi e magazzino, purché realizzati controterra almeno su tre lati o ricavati in locali preesistenti; in caso di impossibilità tali volumi tecnici e

spogliatoi potranno essere costruiti anche fuori terra, purché con le stesse caratteristiche di finitura e decoro del fabbricato principali, con superfici massime di mq. 9 e altezza non superiore a mt. 2,20 per i locali tecnici e mt. 2,40 per gli spogliatoi, fatto salvo il rispetto delle distanze previste per le pertinenze. La superficie dei volumi tecnici e degli spogliatoi fuori terra potrà superare mq 9,00 per attività agrituristiche o turistico-ricettive per comprovate esigenze dettate dalla normativa di settore.

## **Art. 4 – Salvaguardia e formazione del verde**

### **Ad integrazione dell'art. 51 del REU**

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo e il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico dovranno esplicitare tale tutela.
2. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature in aree a bosco o assimilate, come definite dalla L.R.T. n. 39/2000.
3. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte. Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte nonché ogni altro intervento atto, in relazione alla specie ed alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento.
4. In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.
5. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, fognature, ecc.) devono osservare distanze precauzionali tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature esistenti.
6. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.
7. In caso di abbattimento di essenze arboree di alto fusto in aree non considerate bosco ai sensi della L.R.T. n. 39/2000 è prescritto il reimpianto delle stesse, o di altre essenze di pari categoria, anche in altra posizione sul lotto di pertinenza interessato. Tali interventi sono soggetti a comunicazione.

#### **a) interventi di nuova edificazione**

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal Regolamento Urbanistico gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.
2. La scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali.
3. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da rispettare quanto previsto dal codice civile.

#### **b) giardini e orti privati**

Dovranno essere mantenuti e condotti privilegiando il decoro estetico ambientale dei luoghi, soprattutto nelle prospicienti aree pubbliche e in quelle più esposte alla vista, in particolare:

- a) dovranno essere evitate del tutto baracche, capanne, pollai, ecc. specie se costruiti con materiali di recupero quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni,

- reti, ecc.;
- b) eventuali arredi di servizio quali ad esempio alloggiamenti di serbatoi e condutture dovranno essere collocati in posizioni non esposte alla vista.

## **Art. 5 – Recinzioni lungo le strade pubbliche - obblighi, allineamenti**

### **Ad integrazione dell'art 52 del REU**

1. Nelle zone di espansione e di completamento lungo le strade pubbliche si dovranno prevedere marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1,50 eseguiti a cura e spese del titolare del permesso di costruire con arretramento della recinzione previa richiesta del privato e redazione del verbale di allineamento da parte dell'UTC; nel territorio agricolo aperto e nelle altre zone del centro abitato per nuove recinzioni o per rifacimenti di quelle esistenti è fatto obbligo di presentare richiesta di allineamento della recinzione ed il Comune valuterà in quella sede se la recinzione dovrà arretrarsi per consentire allargamento stradale o formazione di marciapiede a carico dell'Amministrazione Comunale.

2. In caso di dislivello tra due proprietà confinanti l'altezza della recinzione sarà misurata dalla parte che si trova alla quota più alta; in ogni caso il muro di contenimento non potrà superare l'altezza di ml. 3,00 onde non costituire corpo di fabbrica al fine del computo delle distanze dai confini e tra fabbricati. Per altezze superiori, comunque nei limiti di mt 3,50 della parte in muratura, dovrà essere stipulato fra confinanti atto pubblico registrato e trascritto.

La soprastante recinzione ai muri di contenimento, potrà essere costruita con inferriata, rete o con siepe con altezza massima di cui all'art. 52.

Il muro di contenimento a vista dovrà obbligatoriamente essere, per quanto riguarda la finitura superficiale dello stesso, rivestito in pietra mattoni o tufo.

Nelle zone a valenza paesaggistica sono da privilegiare contenimenti dei terreni con interventi di ingegneria naturalistica.

Le recinzioni metalliche ed in particolare quelle con rete a maglia sciolta devono essere affiancate da siepi di piante sempreverdi almeno di pari altezza. E' vietato l'uso di pali di sostegno in cemento.

## **Art. 6 – Serre Bioclimatiche e strutture per montaggio pannelli solari o fotovoltaici**

### **ad integrazione dell'art 57 del REU**

1. Sono ammesse serre solari bioclimatiche quali spazi ottenuti mediante realizzazione di struttura con vetrata trasparente nelle aree pertinenziali di edifici, su terrazze, lastrici solari o ai piani terra (nel patrimonio edilizio esistente con eventuale chiusura di loggiati o con corpi aggiunti in armonia con la tipologia del fabbricato) con funzione di captazione solare e ombreggiamento estivo delle facciate, finalizzati al risparmio energetico certificata mediante calcolo dell'energia risparmiata e verifica del benessere igrometrico durante l'arco dell'anno; dette serre, collegate direttamente all'unità immobiliare a servizio (solo residenze o uffici) non potrà superare la superficie di calpestio complessiva pari a mq 30 e un'altezza in gronda pari a mt 3,00.

2. Al fine di incentivare migliori soluzioni per il montaggio di pannelli solari o fotovoltaici sono ammesse strutture di altezza media non superiore a mt 2,40 realizzate con materiali leggeri e semplicemente ancorate al suolo a servizio di insediamenti esistenti o di nuova costruzione.

La superficie di dette strutture deve risultare strettamente limitata all'autoconsumo e comunque non superiore a 30 mq per le abitazioni, 60 mq per le attività produttive, commerciali, turistico ricettive e a 200 mq per le attività sportive e a servizi; tali strutture dovranno essere rimosse unitamente allo smontaggio dei pannelli.

2. Per tali manufatti si dovranno osservare le distanze dai fabbricati e dai confini in applicazione a quanto prescritto nel Codice Civile e la distanza dalla strada non inferiore a mt 3,00 fatto salvo concordare con l'UTC distanza inferiore in presenza di condizioni particolari, non inferiore a quella che consenta il transito delle persone su marciapiede.

La distanza dai limiti di zona destinati o con previsione di destinazione pubblica dovrà risultare non inferiore a mt 5,00, salvo deroga concessa dall' A.C.

3. Tali manufatti non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi e del carico urbanistico.

## **Art. 7 – Volume virtuale**

### **ad integrazione dell'art 24 comma 4 lett. a) e b) dell'allegato B del REU**

1. Limitatamente alle trasformazioni d'uso da attività artigianali – industriali ad altre attività produttive (commerciali, direzionali, ricettive, di servizio etc..) verrà conteggiato un volume virtuale, come definito nell'allegato B del REU, con altezza virtuale pari a ml. 3,50.



## **REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO**

### **ALLEGATO "B" PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI TECNICHE**

Preso d'atto della Giunta dell'Unione con delibera n. 11 del 06.02.2015

Approvazione con delibera di C.C. del Comune di.....n. .... del.....

Entrata in vigore .....



**Il testo riporta delle parti evidenziate con colore rosso riguardanti le sub articolazioni consentite all'art. 31 del DPGR 11.11.2013 n 64/R, integrazioni e specifiche d'interpretazione del trattato.**

## **INDICE**

### **Capo I - Disposizioni generali**

Art. 1 - Oggetto dell'Allegato e ambito di applicazione

### **Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi**

Art. 2 - Indice insediativo residenziale

Art. 3 - Superficie territoriale

Art. 4 - Superficie fondiaria

Art. 5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici

Art. 6 - Indice di fabbricabilità territoriale

Art. 7 - Indice di utilizzazione territoriale

Art. 8 - Indice di fabbricabilità fondiaria

Art. 9 - Indice di utilizzazione fondiaria

Art. 10 - Superficie utile lorda

Art. 11 - Superficie utile

Art. 12 - Superficie utile abitabile o agibile

Art. 13 - Superficie non residenziale o accessoria

Art. 14 - Superficie convenzionale complessiva

Art. 15 - Superficie coperta

Art. 16 - Rapporto di copertura

Art. 17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo

Art. 18 - Altezza massima

Art. 19 - Altezza interna netta

Art. 20 - Altezza virtuale

Art. 21 - Numero dei piani

Art. 22 - Volume lordo

Art. 23 - Volume

Art. 24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare

Art. 25 - Superficie di vendita

Art. 26 - Superficie di somministrazione

Art. 27 - Superficie permeabile di pertinenza

Art. 28 - Rapporto di permeabilità

Art. 29 - Densità arborea

Art. 30 - Superficie agraria utilizzabile

### **Capo III - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche**

Art. 31 - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

Art. 32 – Disposizioni transitorie e finali

### **APPENDICE - Definizioni tecniche di riferimento**

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

## **Capo I**

### **Disposizioni generali**

#### **Articolo 1**

##### **Oggetto dell'Allegato e ambito di applicazione**

1. Il presente allegato al Regolamento Edilizio Unificato determina i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche.
2. Le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono contenute in Appendice.
3. Restano ferme le definizioni di “superficie utile lorda” (Sul) contenute nelle disposizioni e limitatamente agli interventi posti in essere in forza di Leggi Regionali quali, ad oggi:
  - a) nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);
  - b) in attuazione alla L.R. 65/2014 per gli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate;
  - c) negli atti di governo del territorio fino al loro adeguamento indicato nel regolamento regionale n. 64/R;
4. E' fatta altresì salva la definizione di “copertura” contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera a) del regolamento regionale n. 75/R.

## **Capo II**

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

#### **Articolo 2**

##### **Indice insediativo residenziale**

1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile.

L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune negli strumenti urbanistici nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

### **Articolo 3**

#### **Superficie territoriale**

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

### **Articolo 4**

#### **Superficie fondiaria**

1. Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5

3. **La superficie fondiaria (Sf) può comprendere anche le aree private (es. verde privato) non concorrenti all'edificabilità, residue dalla sottrazione St - Sap.**

### **Articolo 5**

#### **Superficie per attrezzature e spazi pubblici**

1. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

2. **Laddove il R.E. o atti della pianificazione comunale prevedono assoggettamento a destinazione pubblica o di uso pubblico di spazi privati ( es. marciapiedi lungo strade pubbliche) che ricadono all'interno del perimetro di lotti edificabili, tali spazi, se non**

diversamente disciplinato, concorrono all'edificabilità fino all'atto pubblico di assoggettamento/cessione.

## **Articolo 6**

### **Indice di fabbricabilità territoriale**

1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## **Articolo 7**

### **Indice di utilizzazione territoriale**

1. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## **Articolo 8**

### **Indice di fabbricabilità fondiaria**

1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## **Articolo 9**

### **Indice di utilizzazione fondiaria**

1. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## **Articolo 10**

### **Superficie utile lorda**

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio così come definito nella Parte I dell'APPENDICE, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

### 3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo.

Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti urbanistici comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, comprese nella sagoma del fabbricato, con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

**L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) è estesa alle autorimesse totalmente interrate e ai relativi spazi di manovra realizzate fuori della sagoma del fabbricato principale limitatamente alle dotazioni minime di parcheggio per la sosta**

stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

La definizione di “totalmente interrata” comprende un unico fronte fuori terra, dal quale si accede alle autorimesse.

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata vengono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, nella percentuale massima del 10% della Sul dell'unità immobiliare principale e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

La definizione di “totalmente interrata” comprende un unico fronte fuori terra, dal quale si accede alle autorimesse, fatta eccezione per gli ambiti a pericolosità idraulica per i quali è indicato l'accesso dall'interno dell'edificio.

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

#### 4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello; sono ammessi tamponamenti verticali parziali finalizzati alla “schermatura” (es. quinte)

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio (o, motivatamente, anche all'interno) , ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate **dimensionalmente adeguate all'uso**;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti **e con caratteristiche di agibilità statica adeguate all'uso**;
- l) gli spazi sottotetto **aventi altezza interna (Hin) che non consenta la permanenza di persone**; privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'APPENDICE, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.



6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti urbanistici o atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

7. Per le subarticolazioni delle fattispecie individuate per le fattispecie di cui ai commi 3,4,5 e 6, nonché per le integrazioni, specifiche ed interpretazioni del trattato si fa espresso riferimento all'art 31 del presente allegato.

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione.

## **Articolo 11**

### **Superficie utile**

1. Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13.

## **Articolo 12**

### **Superficie utile abitabile o agibile**

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

e) autorimesse singole;

f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin)

inferiore a ml 1,80;

g) intercapedini e volumi tecnici;

h) tettoie **pertinenziali**.

2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

a) autorimesse collettive;

b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune; **per scale e ascensori si fa rinvio al metodo di calcolo definito per la SuL;**

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;

d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della L.R. 65/2014.

## **Articolo 13**

### **Superficie non residenziale o accessoria**

1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

a) murature, pilastri, tramezzi;

b) sguinci, vani di porte e finestre;

c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.

d) intercapedini e volumi tecnici.

2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;

- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione.

#### **Articolo 14**

##### **Superficie convenzionale complessiva**

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione.

#### **Articolo 15**

##### **Superficie coperta**

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
  - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali; **sono ammessi tamponamenti verticali parziali finalizzati alla "schermatura" (es. quinte)**
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari così come definite nella parte II dell'APPENDICE o come meglio disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente documento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

**6. Per le integrazioni, specifiche ed interpretazioni del trattato si fa espresso riferimento all'art 31 del presente allegato.**

## Articolo 16

### Rapporto di copertura

1. Si definisce “rapporto di copertura” ( $R_c$ ) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) massima ammissibile e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

## Articolo 17

### Rapporto di occupazione del sottosuolo

1. Si definisce “rapporto di occupazione del sottosuolo” ( $R_{os}$ ) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo ( $R_{os}$ ) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

## Articolo 18

### Altezza massima

1. Si definisce “altezza massima” ( $H_{max}$ ) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. **In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata viene indicata come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima ( $H_{max}$ ) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.**

3. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima ( $H_{max}$ ):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere

aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

## **Articolo 19**

### **Altezza interna netta**

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1.

## **Articolo 20**

### **Altezza virtuale**

1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014;

b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

## **Articolo 21**

### **Numero dei piani**

1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione.

Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

## **Articolo 22**

### **Volume lordo (ingombro fuori terra)**

1. Si definisce "volume lordo" (Vl) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

## **Articolo 23**

### **Volume**

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della L.R. 65/2014.

## **Articolo 24**

### **Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare**



1. Si definisce “volume virtuale dell’edificio” (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell’edificio per l’altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l’altezza massima (Xmax), se inferiore.

2. Si definisce “volume virtuale dell’unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).

3. Il volume virtuale dell’edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

4. Il volume virtuale dell’unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 98 della L.R. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all’altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 184 della L.R. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d’uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l’utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all’incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall’intervento o dal mutamento della destinazione d’uso.

## **Articolo 25**

### **Superficie di vendita**

1. Ai sensi dell’articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce “superficie di vendita” (Sv) di un esercizio commerciale, l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l’area scoperta, purché adiacente all’esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

## **Articolo 26**

### **Superficie di somministrazione**

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della L.R. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

## Articolo 27

### Superficie permeabile di pertinenza

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;

b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

## Articolo 28

### Rapporto di permeabilità

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia **e/o interventi assimilati**, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);

b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

## **Articolo 29**

### **Densità arborea**

1. Si definisce “densità arborea” (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.
2. La disciplina comunale può contenere, all'interno di regolamenti o atti di governo del territorio, la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

## **Articolo 30**

### **Superficie agraria utilizzabile**

1. Si definisce “superficie agraria utilizzabile” (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati

## **Capo III**

### **Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche**

## **Art. 31**

### **Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche**

1. In ragione di motivate esigenze o specificità locali, i parametri urbanistici e le definizioni tecniche di cui al presente allegato al Regolamento Edilizio Unitario contengono alcune subarticolazioni, nel rispetto delle concorrenti condizioni indicate all' art. 31 del DPGR 11.11.2013, n 64/R come sottoriportate; inoltre sono state apportate integrazioni, specifiche ed interpretazioni del trattato che non rilevano contraddizioni con il dettato del Regolamento.

**Elenco delle concorrenti condizioni indicate all'art 31 1 comma del DPGR 11.11.2013, n. 64/R:**

- a) le subarticolazioni risultino coerenti con le definizioni contenute nel presente regolamento nonché con i criteri da esse desumibili;**
- b) dalla subarticolazione comunale non conseguano incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'APPENDICE;**
- c) non sia prevista una subarticolazione dei parametri e delle definizioni in funzione di un'applicazione differenziata tra nuove edificazioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

## **Art. 32**

### **Disposizioni transitorie e finali**

1. I parametri urbanistici e le definizioni tecniche contenute nel presente allegato al Regolamento edilizio non si applicano:

- a) ai piani attuativi che, alla data di entrata in vigore del R.E. , siano stati adottati o approvati, nonché alle relative varianti, fatto salvo espressa richiesta del lottizzante e verifica del Comune dalla quale si rilevi che l'applicazione dei nuovi parametri e definizioni non producono alterazione al dimensionamento del PL e riduzione degli standards;
- b) alle istanze di permesso di costruire ed alle SCIA che, alla data di entrata in vigore del RE siano già state presentate, nonché alle varianti in corso d'opera di cui all'art 143 della L.R. 65/2014 e alle varianti non sostanziali;

## **APPENDICE**

### **DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO**

## PARTE I – Definizioni Tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

**complesso edilizio:** insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.

**edificio (o fabbricato):** costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

**unità immobiliare:** insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

**organismo edilizio:** unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

**involucro edilizio:** figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- b) i ballatoi aperti, i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

**Sagoma:** figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrata. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bowwindow e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrata - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;

d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;

e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;

g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

**lotto urbanistico di riferimento:** porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o

complesso edilizio medesimo.

Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

- la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali;
- per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;
- per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

**area di sedime:** impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.

Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale:** quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.

La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

**dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione:** quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della legge regionale 65/2014.

La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

**dotazioni di parcheggio pubblico:** quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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 L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

**incremento del carico urbanistico:** aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;
- e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.

## Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

**abbaino:** volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.

Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

**Balcone:** struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

**Ballatoio:** spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.

Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.

**bow-window:** porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.

**cantine (o scantinati):** locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente



adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

**Copertura:** delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

**Intercapedini:** spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienicosanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.

L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

**Intradosso:** piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

**loggia (o portico):** spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.

Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

**parti condominiali o di uso comune:** locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

**Pensilina:** struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

**piano o locale fuori terra:** piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

**piano o locale interrato:** Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.

In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in

aderenza all'edificio medesimo.

**piano o locale seminterrato o parzialmente interrato:** piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.

Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.

**piano sottotetto:** piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

**Porticato:** spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

**serra solare:** elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui.

La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale.

Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

**Soppalco:** struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

**Terrazza:** ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.

Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

**Tettoia:** costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici.

Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

a) libera su tutti i lati;

b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

**Veranda:** locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

**volumi tecnici:** manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.

I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali:

cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

**In nessun caso potrà essere previsto il cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici, se non nel rispetto di tutti gli indici e parametri edilizi della zona in cui essi ricadono.**