

Elaborato

8

Regolamento Edilizio

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n.15 del 26/04/2022



Sindaco
Franco Balzi

Progettista
Silvia Dall'Igna

Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia:
Claudia Capovilla



| | |
|---|---------------|
| PARTE PRIMA: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA | 5 |
| ART. 1 - CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | 5 |
| TITOLO I QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI | 6 |
| ART. 2 - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI | 6 |
| ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE | 16 |
| ART. 4 | 18 |
| ART. 5: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI NAZIONALI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA | 18 |
| ART. 6: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA | 18 |
| PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA | 19 |
| TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI | 19 |
| CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI | 19 |
| ART. 7 - SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE) | 19 |
| ART. 8 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) | 19 |
| ART. 9 - COORDINAMENTO SUAP/SUE | 20 |
| ART. 10 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI - Ex art 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 RE | 20 |
| ART. 11 - CONTROLLI A CAMPIONE | 22 |
| ART. 12 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP) - Ex art 30, 31, 32 RE | 23 |
| ART. 13 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (SE NOMINATA) (CE) - Ex art 27, 28, 29 RE | 26 |
| ART. 14 | 28 |
| CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI | 29 |
| ART. 15 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA - Ex art 22 RE | 29 |
| ART. 16 - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI | 29 |
| ART. 17 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) | 29 |
| ART. 18 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI PRIMA DELLA SCADENZA | 30 |
| ART. 19 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ | 30 |
| ART. 20 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI - Ex art 15, 16, 17 RE | 30 |
| ART. 21 - PARERI PREVENTIVI | 31 |
| ART. 22 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA - Ex art 58 e 59 RE | 32 |
| ART. 23 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO | 33 |
| ART. 24 | 33 |
| ART. 25 | 33 |
| TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI | 34 |
| CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI | 34 |
| ART. 26 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI - ex Art 18 RE | 34 |
| ART. 27 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI - Ex art 13 RE | 34 |
| ART. 28 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI - Ex art 18, 25, 26 RE | 34 |
| ART. 29 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO - ex Art 20, 35 RE | 35 |

| | |
|--|-----------|
| ART. 30 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA | 36 |
| CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI | 37 |
| ART. 31 – PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI - ex Art 19 RE | 37 |
| ART. 32 | 37 |
| ART. 33 - CONDUZIONE DEL CANTIERE | 37 |
| ART. 34 - CARTELLI DI CANTIERE | 37 |
| ART. 35 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI - ex Art 61, 62 RE | 38 |
| ART. 36 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI | 38 |
| ART. 37 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA - ex Art 60 RE | 38 |
| ART. 38 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI - ex Art 42 RE | 39 |
| ART. 39 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI | 39 |
| TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI | 41 |
| CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO | 41 |
| ART. 40 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI E DI ATTIVITA' PARTICOLARI - ex art 7, 8, 46, 48, 52, 53 RE e ALLEGATO A prescrizioni ulss e art 41 NT | 41 |
| SCHEDA PRESCRIZIONI ULSS – UFFICIO IGIENE EDILIZIA E TERRITORIO | 44 |
| DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L. - Ex art 62 NT | 50 |
| STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE - Ex art 61 NT | 51 |
| IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA - Ex art 55 RE | 51 |
| DISCARICHE - Ex art 56 RE | 52 |
| DESTINAZIONE D'USO - Ex art 7 RE | 53 |
| DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI - Ex art 8 RE | 53 |
| EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI - Ex art 51 RE | 54 |
| ART. 41 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO - Ex art 10, 11, 12, 25, 26 Prontuario | 54 |
| ART. 42 | 60 |
| ART. 43 – INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI - Ex art 13 Prontuario | 60 |
| ART. 44 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON - Ex art 24 Prontuario | 61 |
| ART. 45 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE - Ex art 54, 49 e 50 RE | 61 |
| ART. 46 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA") | 63 |
| ART. 47 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA - Ex art 62 bis NT | 63 |
| CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO | 65 |
| ART. 48 – STRADE - Ex art 3 Prontuario | 65 |
| ART. 49 - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO - Ex art 48 RE | 66 |
| ART. 50 - PISTE CICLABILI - Ex art 6 Prontuario | 66 |

| | |
|--|-----------|
| ART. 51 - AREE PER PARCHEGGIO - Ex art 4 Prontuario | 67 |
| ART. 52 | 71 |
| ART. 53 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI - Ex art 5 Prontuario | 71 |
| ART. 54 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE | 72 |
| ART. 55 | 72 |
| ART. 56 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI - Ex art 39 RE, 49 NT | 72 |
| ART. 57 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE - Ex art 50 NT | 73 |
| ART. 58 - NUMERI CIVICI | 74 |
| CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE | 75 |
| ART. 59 - AREE VERDI - Ex art 8 Prontuario | 75 |
| ART. 60 - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE | 76 |
| ART. 61 - ORTI URBANI | 77 |
| ART. 62 - PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE | 77 |
| ART. 63 – SENTIERI | 77 |
| ART. 64 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - Ex art 43 RE | 77 |
| CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE | 79 |
| ART. 65 | 79 |
| ART. 66 – DEPURAZIONE, SMALTIMENTO E UTILIZZO DELLE ACQUE – Ex art 7, 21 e 22 Prontuario | 79 |
| ART. 66 bis – <i>PROGETTO LIFE BEWARE - LIFE17GIC/IT/000091</i> | 80 |
| ART. 67 | 83 |
| ART. 68 | 83 |
| ART. 69 | 83 |
| ART. 70 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI | 83 |
| ART. 71 | 83 |
| ART. 72 – TELECOMUNICAZIONI - Ex art 60 NT | 84 |
| CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO | 85 |
| ART. 73 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI - Ex art 33, 34 RE | 85 |
| ART. 74 - FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO | 86 |
| ART. 75 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI - Ex art 46 NT | 87 |
| ART. 76 – ALLINEAMENTI | 88 |
| ART. 77 - PIANO DEL COLORE | 88 |
| ART. 78 - COPERTURE DEGLI EDIFICI - Ex art 38 NT | 88 |
| ART. 79 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Riduzione dell'inquinamento luminoso - Ex art 23 Prontuario | 89 |
| ART. 80 | 90 |
| ART. 81 - COMIGNOLI, ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI - Ex art 36 RE | 90 |
| ART. 82 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI | 90 |
| ART. 83 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE | 90 |
| ART. 84 - CARTELLONI PUBBLICITARI | 91 |
| ART. 85 - MURI DI CINTA | 91 |
| ART. 86 - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI ED INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO - Ex art 41 RE | 91 |
| ART. 87 | 91 |
| ART. 88 - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI | 91 |
| CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI | 92 |

| | |
|---|-----------|
| ART. 89 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE | 92 |
| ART. 90 - SERRE BIOCLIMATICHE | 92 |
| ART. 91 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI | 92 |
| ART. 92 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI | 92 |
| ART. 93 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI - Ex art 43 NT | 92 |
| ART. 94 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE - Ex art 44 NT | 93 |
| ART. 95 | 93 |
| ART. 96 - RECINZIONI | 93 |
| ART. 97 - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI | 93 |
| ART. 98 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA - Ex art 9 Prontuario | 94 |
| ART. 99 – PISCINE | 95 |
| ART. 100 | 95 |
| TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO | 96 |
| ART. 101 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO – POTERI DI DEROGA - Ex art 65 RE | 96 |
| ART. 102 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO - Ex art 3, 24, 66 RE | 96 |
| ART. 103 | 97 |
| ART. 104 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI - Ex art 21 RE | 97 |
| ART. 105 | 97 |
| ART. 106 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI - Ex art 23 RE | 97 |
| TITOLO V - NORME TRANSITORIE | 98 |
| ART. 107 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | 98 |
| ART. 108 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - Ex art 2 RE | 98 |
| ART. 109 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME - Ex art 64 RE | 98 |

PARTE PRIMA: PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

ART. 1 - CONTENUTO - LIMITI - VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017. ¹

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari; cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forma di legge.

Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente Regolamento.

¹ modificato con variante 3

TITOLO I QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

ART. 2 - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| Ex NT ART. 8 | INDICI URBANISTICI E DI FABBRICAZIONE |
| EX NT ART. 39 | INDICI EDILIZI |
| EX NT ART. 40 | DISTANZE |
| EX NT ART. 42 | ELEMENTI ARCHITETTONICI |
| EX NT ART. 54 | PERTINENZE E COSTRUZIONI ACCESSORIE |
| EX NT ART. 55 | COSTRUZIONI INTERRATE |

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di Piano degli Interventi, vengono *indicate le seguenti definizioni uniformi*,² precisando che gli indici di fabbricabilità territoriali si applicano in caso di PUA; gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di I.E.D.

1 - Superficie territoriale (ST)

*Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.*³

2 - Superficie fondiaria (SF)

*Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.*⁴

3 - Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

4 - Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

Gli indici sopra riportati possono essere generali, comprensivi cioè di tutte le destinazioni di uso ammesse nella zona, oppure parziali, relativi a singole destinazioni d'uso.

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi, salvo che per le zone di tipo produttivo.

5 - Carico urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico

² modificato con variante 3

³ modificato con variante 3

⁴ modificato con variante 3

*urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.*⁵

6 - Dotazioni Territoriali (DT)

*Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.*⁶

7 - Sedime

*Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.*⁷

8 - Superficie coperta (SC)

è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, le scale prive di copertura e di pareti di sostegno e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali fino al limite di m. 1,50 ed i volumi tecnici. Nella superficie coperta non rientrano le costruzioni interrato.

Superficie edificabile: si intende la superficie lorda espressa come edificabile dalle tavole di P.I. e desumibile:

- a.) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o dell'intera zona;
- b.) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi da specifiche previsioni di piano⁸.

9 - Superficie permeabile (SP)⁹

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

10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF)¹⁰

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

11 - rapporto (indice) di copertura fondiaria (RCF): si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

⁵ modificato con variante 3

⁶ modificato con variante 3

⁷ modificato con variante 3

⁸ modificato con variante 3

⁹ modificato con variante 3

¹⁰ modificato con variante 3

12 - Superficie totale (ST) ¹¹

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 - Superficie lorda si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati.

14 - Superficie Utile (SU) ¹²

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

15 - Superficie Accessoria (SA) ¹³

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

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

16 - Superficie Complessiva (SC) ¹⁴

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

17 - Superficie calpestabile ¹⁵

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

¹¹ modificato con variante 3

¹² modificato con variante 3

¹³ modificato con variante 3

¹⁴ modificato con variante 3

¹⁵ modificato con variante 3

18 – Sagoma¹⁶

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

19 - Volume del fabbricato

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.¹⁷

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- le logge per la parte rientrante che non eccede ml. 1,50;
- i volumi tecnici;
- le scale aperte, prive di pareti di sostegno e di copertura ad esclusione dei pilastri di sostegno e delle cornici di gronda fino ad una profondità massima di mt. 1,50;
- I portici di qualunque altezza o profondità pubblici o di uso pubblico e le logge.
- I portici privati posti al piano terra con scomputo pari *al 20% della superficie massima calcolata sulla superficie coperta¹⁸* del fabbricato esclusi i portici stessi. Il volume dei porticati dovrà essere calcolato comprendendo la loro intera proiezione in pianta.
- gli abbaini nella misura di uno ogni mq. 40 di falda;
- i gazebi, le pompeiane, i pergolati;
- gli arredi da giardino e per il gioco dei bambini (cassette prefabbricate in legno) della superficie massima di mq. 6,00 lordi e altezza massima di ml. 1,80, misurati nel punto medio della falda di copertura, costruiti con caratteristiche di precarietà, direttamente sul terreno o su eventuale piattaforma pavimentata removibile, e alle distanze previste dal Codice Civile
- le nuove serre a servizio di edifici residenziali se inferiori al 10% del volume urbanistico del fabbricato cui sono collegate.
- *Le costruzioni interrato come definite al seguente punto 31¹⁹*

Non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie: i portici di qualunque altezza o profondità se di uso pubblico, le logge; i bow-windows; i camini; gli abbaini; le terrazze emergenti; le tettoie e pensiline; le serre e giardini d'inverno; le parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico; i pergolati; i percorsi pedonali coperti e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.

20 - Piano fuori terra²⁰

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

¹⁶ modificato con variante 3

¹⁷ modificato con variante 3

¹⁸ modificato con variante 3

¹⁹ modificato con variante 3

²⁰ modificato con variante 3

21 - Piano seminterrato²¹

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

22 - Piano interrato²²

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

23 - Sottotetto²³

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

24 - Soppalco²⁴

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

25 - Numero dei piani: si intende il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile, quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante.

26 - Altezza lorda²⁵

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - Altezza del fronte²⁶

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

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

28 - Altezza dell'edificio Differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

²¹ modificato con variante 3

²² modificato con variante 3

²³ modificato con variante 3

²⁴ modificato con variante 3

²⁵ modificato con variante 3

²⁶ modificato con variante 3

29 -Altezza utile²⁷

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

30 – Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.²⁸

Distanze minime tra fabbricati (Df)

In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona e nel caso di strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.I. con distanze dai confini inferiori a quelle previste dal successivo punto Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc), le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente le distanze tra i fabbricati, salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati, previo accordo con i proprietari confinanti registrato o trascritto; tale vincolo può essere sostituito con una semplice scrittura privata (ossia senza registrazione e trascrizione dell'atto) solamente nel caso di sopraelevazioni di un edificio esistente per un massimo di 1 metro purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- la sopraelevazione disti minimo 1,50 m dai confini;
- la parete a confine sia già finestrata (allo stato attuale);
- la sopraelevazione non preveda nuove finestrate e non permetta lo spostamento di quelle esistenti.

Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds) e distanze dalle strade

Salve specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei 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 fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

²⁷ modificato con variante 3

²⁸ modificato con variante 3

- per la strada statale ml. 10,00 per lato con esclusione delle zone rurali per le quali è prescritto un minimo per lato di ml. 30,00.

Tali distanze dovranno essere rispettate anche dalle strutture quali gazebi, pompeiane, ecc... come sotto elencate allo specifico articolo "Pertinenze e Costruzioni accessorie"

Si precisa che per larghezza della strada si intende la larghezza della sola carreggiata e di eventuali banchine.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzano verso il fronte protetto.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Ove non sussistano problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta, di ml. 5 dal ciglio della strada.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00.

E ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente sviluppandosi anche oltre la sua altezza fino al limite massimo di altezza consentito dal P.I. previo accordo fra i proprietari.

Modalità di calcolo per le distanze

- a) Le distanze si misurano dalla superficie esterna dei muri o di qualsiasi avancorpo, a sbalzo chiuso, compresi i porticati.
- b) Per distanza dal confine s'intende quella minima tra la superficie coperta del fabbricato e il confine stesso ad esclusione degli aggetti fino a 1,50 mt.

c) Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto specificato al punto a.

E ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti relativi alle distanze tra fabbricati, tra fabbricati con interposte strade e distanze da strade e dai confini di proprietà, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsioni planivolumetriche.

Le finestre dei locali abitativi devono disporre sempre di un adeguato affaccio (veduta) e di corrette condizioni di aeroilluminazione naturale.

Per i casi in cui non viene garantita una distanza tra pareti di edifici che si fronteggiano pari ad almeno 10 m, ovvero pari almeno all'altezza del fabbricato più alto, va comunque previsto il rispetto dei seguenti requisiti minimi:

- distanza non inferiore a 6 m tra ciascuna finestra di locali abitativi e la parete fronteggiante,
- l'altezza massima delle pareti che si fronteggiano non superiore a 1,5 volte la distanza fra le pareti opposte
- l'area delimitata dalle pareti che si fronteggiano, detratta la proiezione di ballatoi o altri aggetti, non inferiore a 1/5 della somma delle superfici delle pareti che la delimitano.

Sono in genere ammesse distanze dai confini di proprietà diverse da quelle stabilite nelle presenti norme, previa convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti. In ogni caso sono consentite le costruzioni in aderenza.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del servizio può prescrivere distanze da confini, inferiori o maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati.

31 - Volume tecnico

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto del termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, ecc.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità dell'insieme architettonico.

Costruzioni Interrate

Non concorrono nel calcolo dei volumi le costruzioni interrato realizzate all'interno dell'area di sedime del fabbricato emergente dal terreno. Inoltre, non concorrono nel calcolo dei volumi le costruzioni interrato realizzate in aderenza al fabbricato principale, per una superficie non superiore alla superficie coperta dell'edificio principale, anche esterne al sedime dell'edificio.

Si considerano interrato anche quelle costruzioni che emergono al di sopra del piano campagna per un'altezza non superiore a cm 50 misurati all'intradosso del solaio di copertura.

Le costruzioni interrato devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm 110.

Le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale.

In ogni caso non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.²⁹

Non sono ammesse costruzioni interrato o seminterrato, se non pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale.

La superficie della parte interrato o seminterrato, con l'estradosso del solaio ricoperto di terreno vegetale emergente rispetto al piano campagna originario (documentato) per non più dello spessore del solaio, con un massimo di cm. 50, potrà estendersi anche fuori dal perimetro edificato per non oltre il 50% della superficie rimanente del lotto edificabile e dovrà essere coperta con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso per tutta l'estensione della parte interrato o seminterrato. Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale indicate nella cartografia di Piano e comunque in tali zone i volumi interrati rispettano le stesse distanze previste per gli edifici fuori terra. I volumi interrati e relative rampe di accesso devono rispettare una distanza da qualsiasi tipo di strada pari all'altezza dello scavo necessario alla loro formazione.

E' ammesso il recupero di volume fuori terra che altrimenti non sarebbe possibile realizzare interrato, stante la documentata presenza di ritrovamenti archeologici giudicati significativi dalla Soprintendenza e da Questa tutelati con propria segnalazione, nella misura del volume risultante dal prodotto delle superfici del sedime dell'edificio al piano terra per un'altezza di ml. 2,70.

32 - Edificio³⁰

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante

²⁹ modificato con variante 3

³⁰ modificato con variante 3

strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 - Edificio Unifamiliare³¹

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

Si precisa che per costruzione unifamiliare si intende esclusivamente quella del tipo isolato da ogni altra unità abitativa e non quella in cortina, a schiera, a blocco o del tipo bi-trifamiliare.

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.³²

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; servizi igienici; ripostigli e locali di deposito; recinzioni; accessi pedonali o carrai; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua, ecc. cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrato, ecc.

In tutti i fabbricati i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali.

35 - Balcone³³

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

36 - Ballatoio³⁴

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

37 - Loggia/Loggiato³⁵

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

38 - Pensilina³⁶

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

³¹ modificato con variante 3

³² modificato con variante 3

³³ modificato con variante 3

³⁴ modificato con variante 3

³⁵ modificato con variante 3

³⁶ modificato con variante 3

39 - Portico/Porticato ³⁷

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

40 - Terrazza ³⁸

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

41 - Tettoia ³⁹

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

42 - Veranda ⁴⁰

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

ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

pergolati e pompeiane: sono strutture aperte in legno o metallo che devono essere realizzate con travetti paralleli o perpendicolari fra loro, tali da lasciare uno spazio libero di almeno 50 cm tra un elemento e l'altro, prive di fondazioni, posate su terreno o su eventuale piattaforma pavimentata. Devono essere aperte su tutti i lati (ad eccezione di quelli ove, eventualmente, si trova appoggiata all'edificio), prive di copertura fissa (ammessa esclusivamente copertura con teli mobili), di dimensioni contenute e funzionalmente collegata all'edificio principale. Devono rispettare la distanza di m. 5,00 dalle strade, non concorrono a formare superficie coperta e volume a condizione che soddisfino i seguenti requisiti:

- siano collocate a non meno di m 1,50 dai confini;
- abbiano una struttura costituita da elementi portanti verticali e travi orizzontali;

gazebo: è una struttura aperta in legno o metallo con copertura in tela, completamente aperta sui quattro lati, poggiato direttamente sul terreno o su eventuale piattaforma pavimentata removibile, non concorre a formare superficie coperta e volume a condizione che:

- sia di altezza non superiore a mt. 3,00;
- sia collocata a non meno di mt. 1,50 dal confine.

cassette prefabbricate in legno: gli arredi da giardino e per il gioco dei bambini della superficie massima di mq. 6,00 lordi e altezza massima di ml. 1,80, costruiti con caratteristiche di precarietà, direttamente sul terreno o su eventuale piattaforma pavimentata removibile, e alle distanze previste dal Codice Civile, non sono soggette ad alcuna autorizzazione.

³⁷ modificato con variante 3

³⁸ modificato con variante 3

³⁹ modificato con variante 3

⁴⁰ modificato con variante 3

Le costruzioni per il ricovero di animali domestici (cani,...) devono essere collocate in posizione il più possibile defilata dalle proprietà di terzi, nonché protette in modo da favorire il benessere degli animali e prevenire la molestia nei confronti del vicinato.

tende da sole: l'installazione di tende da sole non necessita di richiesta di permesso di costruire/autorizzazione edilizia e/o DIA , pur tuttavia dovrà rispettare quanto previsto dal Codice Civile relativamente ai diritti di terzi, formale permesso di costruire dovrà essere richiesta nelle zone sottoposte a vincolo o subordinate al parere di altri Enti o che vengano ad occupare suoli pubblici.

Caminetti e barbecue

E' l'insieme degli elementi di completamento dello spazio scoperto privato di pertinenza di un edificio, che non incide sui parametri di volume e distanze e possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, se di dimensioni adeguate all'utilizzo a scopo amatoriale residenziale. *Nel caso di strutture di lunghezza superiore a 2,00 m è richiesta la firma del confinante.* ⁴¹

Gli elementi di cui sopra debbono rispettare le norme ULSS e quelle sulle distanze previste dall'art. 873 del Codice Civile.

Si precisa che gli interventi sopra indicati ai punti pergolati e pompeiane, Gazebo, casette prefabbricate in legno, Caminetti e barbecue non sono consentiti in zona agricola, mentre nel centro storico sono esclusi i soli interventi di cui ai punti pergolati e pompeiane, Gazebo

Cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare locali abitabili delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile; La superficie dovrà essere non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

Chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

Cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad un fronte del fabbricato.

Opere precarie - Ex art 6 RE

Si considerano precarie o temporanee le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere

⁴¹ modificato con variante 3

facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo per massimo 6 mesi.

Strutture antigrandine

Nel caso di carenza o inadeguatezza di ricoveri coperti, è consentita, all'interno del lotto di proprietà, l'installazione di strutture di protezione antigrandine per autoveicoli, previo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio che ne valuterà la possibilità di realizzazione oltre che l'adeguato inserimento nel contesto del paesaggio.

Il telo protettivo antigrandine deve essere visivamente trasparente e permeabile.

La struttura di sostegno con copertura a pianta quadrata o rettangolare o coincidente con la conformazione del disegno a terra dei posti auto deve essere alta al massimo m 3,5, aperta su tutti i lati esterni e installata a 1,50 m dai confini, salvo consenso del confinante; deve, inoltre, rispettare le distanze dalle strade.

Tali strutture non sono ammesse in zona E.

Nelle zone A, C possono avere dimensione massima pari al 20% del sedime dell'edificio di cui sono pertinenza.

Nelle zone D è consentita la copertura degli spazi esterni a parcheggio mediante reti permeabili antigrandine sostenute da strutture leggere, nel limite del 20% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza esistente, salvo accordi pubblici/privati. ⁴²

ART. 4

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso⁴³

ART. 5: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI NAZIONALI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

vedi ALLEGATO B alla DGR 1896 del 22 novembre 2017 ⁴⁴

ART. 6: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

vedi ALLEGATO B alla DGR 1896 del 22 novembre 2017 ⁴⁵

⁴² inserita con variante 4

⁴³ modificato con variante 3

⁴⁴ modificato con variante 3

⁴⁵ modificato con variante 3

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 7 - SPORTELLLO UNICO EDILIZIA (SUE) ⁴⁶

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.

2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.

3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e s.m.i, i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici.

4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it. Considerato che l'uso del portale richiede firma digitale e posta elettronica certificata, al fine di non gravare sulle pratiche per le quali l'utente non è obbligato a ricorrere ad un professionista per la presentazione delle stesse, sono esclusi dall'obbligo di accesso tramite il suddetto Portale:

- comunicazioni inizio attività edilizia libera ex art. 6, comma 1, DPR 380/2001;*
- comunicazioni inizio attività edilizia libera ex art. 6, comma 2, lettere b-c-d-e, DPR 380/2001;*
- comunicazioni per strutture per l'esercizio di attività di caccia;*
- certificati di destinazione urbanistica;*
- altri procedimenti che non trovano possibilità applicativa all'interno del Portale.*

ART. 8 - SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) ⁴⁷

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e

⁴⁶ modificato con variante 3

⁴⁷ modificato con variante 3

l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.

2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal vigente regolamento di Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

ART. 9 - COORDINAMENTO SUAP/SUE ⁴⁸

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi o immobili relativi ad esse sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.

2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi ne' immobili relativi ad esse sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.

3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

ART. 10 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI - Ex art 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 RE

TITOLI ABILITATIVI

Nel presente Regolamento, con la dizione "Titoli abilitativi" si intendono comprese le comunicazioni da parte del privato di ~~DIA~~ SCIA.

La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita richiesta di permesso a costruire, ~~DIA~~ o SCIA o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi statali e regionali.

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, possono essere eseguite senza preventivo titolo abilitativo e non sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia le opere indicate all'art 6 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Previa comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA) possono essere eseguiti gli interventi di tinteggiatura esterna se eseguiti con colorazioni differenti o con nuovi materiali rispetto all'esistente; la tinteggiatura con medesimo colore e materiali rispetto

all'esistente è da intendersi quale manutenzione ordinaria, salvo vincoli di ordine superiore.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ⁴⁹

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata, presentata secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001.

La Segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

La domanda va presentata secondo le modalità e con la documentazione prescritta dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.

I documenti di cui sopra sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.

I documenti di cui sopra dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.

Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile del Servizio competente al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, secondo la procedura di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica da parte del Responsabile del procedimento.

Il permesso di costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio per i quindici giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio del permesso di costruire stesso ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la Sede Comunale, dove chiunque può prendere visione, previa domanda scritta al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

Il permesso di costruire viene rilasciato dopo il versamento dei contributi previsti dalle leggi vigenti.

⁴⁸ modificato con variante 3

⁴⁹ modificato con variante 3

Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Responsabile del Servizio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il permesso di costruire può contenere prescrizione di modalità esecutive o essere assoggettato a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adeguamento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia del permesso di costruire.

Nel permesso di costruire deve essere esplicitamente attestata l'osservanza del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 in ordine alle costruzioni fruenti di mutuo agevolato o di contributo dello Stato.

VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

L'efficacia del permesso di costruire, è sempre subordinata al pagamento degli oneri e contributi previsti dal Dpr 380/2001, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art. 17 del Dpr stesso.

Per la validità del permesso devono essere fissati i termini di inizio e di ultimazione di lavori così come stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

La validità del permesso di costruire, oltre il termine di tre anni di cui al secondo comma del presente articolo, potrà essere disposta solo nei casi previsti dal Dpr 380/2001.

I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa.

ART. 11 - CONTROLLI A CAMPIONE ⁵⁰

Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4 lettera b) del DPR 380/2001, sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.

Le CILA, eventualmente selezionate a campione, sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

- all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;*
- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;*
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;*

⁵⁰ modificato con variante 3

-alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione;

Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione sopra stabilito, sono archiviate previo controllo di verifica di completezza documentale.

ART. 12 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP) - Ex art 30, 31,32 RE

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione locale per il paesaggio esprime pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, ai sensi dell'art. 146, comma 7 e dell'art. 147 del Codice per Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, nonché ai sensi del DPR 9 luglio 2010 n. 139, "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146, comma 9, del decreto legislativo n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.". Esprime altresì i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

La Commissione locale per il paesaggio può indicare modifiche da apportare al progetto che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni in ordine al vincolo paesaggistico vigente sull'area ed in ogni caso con l'ambiente in cui la costruzione verrà a sorgere.

L'Amministrazione comunale e gli uffici competenti potranno avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere sull'aspetto esteriore e sull'inserimento nel contesto per l'assunzione di provvedimenti amministrativi nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal D.lgs 42/2004 e dalla normativa regionale.

Fino alla nomina della prima Commissione locale per il paesaggio rimangono in carica i componenti esperti in materia ambientale di cui alla L.R. 63/1994 con le competenze già attribuite, salvo il caso di sopravvenuta incompatibilità.

LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Locale per il paesaggio è composta da quattro componenti come di seguito descritto:

- a) Il Responsabile del Servizio Lavori pubblici o suo delegato in qualità di responsabile del procedimento relativamente alle autorizzazioni paesaggistiche, senza diritto di voto;
- b) tre componenti, di cui uno in rappresentanza della minoranza, eletti dal Consiglio Comunale, scelti tra le seguenti professionalità:
 - a) professori e ricercatori universitari nelle materie storico – artistiche,

architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche, agronomiche-forestali, geologiche e analoghe;

b) professionisti che siano iscritti agli albi professionali con pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomico-forestale, geologica e analoghe, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;

c) dipendenti pubblici in possesso di laurea specialistica nelle materie di cui la lettera b) o che siano responsabili, da almeno cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti il paesaggio;

La professionalità e la competenza degli esperti dovrà essere documentata da curricula.

I componenti, restano in carica per la durata di cinque anni ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza del mandato.

I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza valida giustificazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con deliberazione di consiglio comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione.

Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 lett. b) e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della commissione.

Non possono essere nominati a far parte della commissione locale per il paesaggio:

- i componenti della Commissione Edilizia e/o Urbanistica comunale qualora istituita;
- coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'Amministrazione comunale (Consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;
- i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'argomento da esaminare;
- parente di primo, secondo, terzo e quarto grado, affine, adottante o adottato, di altro componente la commissione stessa.

Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale ed il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, può partecipare alla seduta, senza diritto di voto, il Responsabile del Servizio urbanistica edilizia e commercio o suo delegato, con funzioni di segretario.

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1) La Commissione locale per il paesaggio, nel corso della prima seduta, nomina il proprio Presidente.

2) Alle sedute della Commissione può partecipare, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento.

3) Il Presidente della Commissione può ammettere a partecipare alle sedute, al fine di illustrare il progetto in esame, il progettista, con esclusione della possibilità di partecipare alla fase di discussione e votazione;

4) La Commissione esprime il parere di competenza a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il parere della Commissione locale per il paesaggio deve essere sempre motivato;

5) La Commissione può chiedere un supplemento di istruttoria al fine di acquisire più esaurienti elementi di giudizio;

6) I componenti della Commissione non possono prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri diretti o indiretti, di loro parenti o affini sino al quarto grado.

La Commissione locale per il paesaggio si riunisce ordinariamente, su convocazione del presidente. L'avviso di convocazione è comunicato (tramite e-mail o PEC) ai componenti almeno due giorni prima della data di fissazione della riunione. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del presidente, del segretario e di almeno un altro componente.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti e in caso di parità, ha prevalenza il voto del presidente.

Qualora il presidente sia impossibilitato a partecipare alla commissione, assume la presidenza della commissione una figura a ciò delegata dal responsabile del settore tra i propri collaboratori con la prescrizione che tale delegato non può svolgere, all'interno del comune, funzioni di natura urbanistico edilizia.

Quando la Commissione sia chiamata ad esprimere la propria valutazione in relazione a istanze presentate da uno dei componenti della stessa o dai loro parenti ed affini fino al 4° grado, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, relativi all'istanza.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I pareri della Commissione devono essere motivati.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al presidente, o convocare, qualora la Commissione ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, sentire il progettista ed effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il presidente ha facoltà di incaricare uno dei componenti della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri dalla Commissione, il segretario redige un verbale, che viene sottoscritto dai componenti e dal presidente.

I componenti della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

ART. 13 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (SE NOMINATA) (CE) - Ex art 27, 28, 29 RE

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma dell'art. 9 il proprio referto, il progetto di tutte le opere, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche vigenti, sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ambientale, oltre alle funzioni amministrative relative al rilascio delle autorizzazioni e all'adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori concernenti la materia dei beni ambientali, ai sensi della L.R. 31/10/94, n. 63.

La Commissione esprime il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità, sull'opportunità di dar luogo alla loro rimozione, o, alternativamente, al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie previste dal Dpr 380/2001.

La Commissione inoltre esprime il proprio parere:

- sui progetti di strumento primario e di variante allo stesso e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- sulla interpretazione, sull'applicazione e sulla eventuale modifica del presente regolamento (o norme di attuazione).

La Commissione Edilizia può richiedere per il progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali e ai colori da impiegare.

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione è composta di 2 membri di diritto, di 6 membri eletti dal Consiglio Comunale e, limitatamente ai pareri in materia di beni ambientali, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno.

Sono membri di diritto:

Il Sindaco o l'Assessore delegato dal Sindaco a tale compito che funge da presidente;

- Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato.

- I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti con voto limitato ad uno, in ogni caso deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dalle disposizioni contenute nel cap. II del titolo terzo del Reg. 12 Febbraio 1911 N. 297 e delle disposizioni preliminari del T.U. 3 Marzo 1934 N. 383 e successive modificazioni in quanto applicabili.

I pareri della C.E.C., obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio; ove peraltro lo stesso non si determini in conformità tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.E.C. alla sua prima seduta successiva.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia, un gettone di presenza.

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario, e di almeno 4 altri membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano richiesta scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di titolo abilitativo.

La Commissione può effettuare sopralluoghi nei posti interessati, al fine di acquisire gli elementi ritenuti utili al fine di una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Quando il Responsabile del Servizio, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione alla Commissione stessa.

ART. 14

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ⁵¹

⁵¹ *modificato con variante 3*

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 15 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA - Ex art 22 RE

L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990.⁵²

ART. 16 - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI⁵³

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

ART. 17 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)⁵⁴

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.

2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale, riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio.

3. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.

4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

⁵² modificato con variante 3

⁵³ modificato con variante 3

⁵⁴ modificato con variante 3

ART. 18 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI PRIMA DELLA SCADENZA ⁵⁵

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (permessi di costruire e SCIA) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.

2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di rinnovo del permesso di costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.

ART.19 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ ⁵⁶

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

ART. 20 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI - Ex art 15, 16, 17 RE

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e ss.mm.ii. e regolato dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale. ⁵⁷

2. Al momento del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.

3. Si precisa che ai fini del calcolo di cui al presente articolo, per costruzione unifamiliare si intende esclusivamente quella del tipo isolato da ogni altra unità abitativa e non quella in cortina, a schiera, a blocco o del tipo bi-trifamiliare.

4. I contributi possono essere rateizzabili in non più di quattro rate semestrali. In questo caso i concessionari sono tenuti a prestare al Comune opportune garanzie secondo le modalità previste dal D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

⁵⁵ modificato con variante 3

⁵⁶ modificato con variante 3

5. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente l'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.

6. Il Responsabile del Servizio, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare e compararle con la somma che il concessionario avrebbe dovuto versare.

7. Per le aree oggetto di intervento urbanistico convenzionato la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutabili secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle.

8. Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare, il concessionario dovrà corrispondere al Comune la differenza.

9. Nel caso in cui il valore delle opere realizzate superi l'onere derivante dall'applicazione tabellare di cui alla vigente legislazione, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente: lo scomputo totale o parziale è ammesso soltanto tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

10. Le opere di cui al 5 comma del presente art. devono riguardare l'attuazione di programmi di urbanizzazione primaria e secondaria predisposti dal Comune.

11. Qualora il Comune fosse sprovvisto delle progettazioni generali o esecutive, a giudizio dell'Amministrazione, il richiedente può redigere tali progetti a proprie spese e successivamente attuarli.

12. Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione, secondo le leggi e deliberazioni vigenti in materia.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

E' considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

ART. 21 - PARERI PREVENTIVI ⁵⁸

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.

⁵⁷ modificato con variante 3

⁵⁸ modificato con variante 3

2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.

3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.

4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata all'eventuale preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

5. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.

ART. 22 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA - Ex art 58 e 59 RE

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere, per salvaguardare la pubblica incolumità.

*Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.*⁵⁹

*Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.*⁶⁰

*Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 73.*⁶¹

⁵⁹ modificato con variante 3

⁶⁰ modificato con variante 3

⁶¹ modificato con variante 3

ART. 23 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO ⁶²

Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.

E' fatto obbligo di ottemperare alle disposizioni legislative vigenti in materia.

ART. 24

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ⁶³

ART. 25

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ⁶⁴

⁶² modificato con variante 3

⁶³ modificato con variante 3

⁶⁴ modificato con variante 3

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 26 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI - ex Art 18 RE

Il periodo di un anno entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione a pena la decadenza del relativo permesso di costruire, decorre dalla data di notificazione del permesso di costruire stesso agli interessati.

La data di ultimazione dei lavori deve avvenire entro i termini previsti dall'Art. 15 – “Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire” del D.P.R. 380/2001.

Nel caso di opere di urbanizzazione previste da strumento urbanistico attuativo l'inizio e l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati o vengano completati entro i termini sopra indicati.

ART. 27 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI - Ex art 13 RE

EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO.

Il permesso di costruire e quello a lottizzare, firmati dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, devono essere disponibili in cantiere in originale o copia, per essere esibite agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni previste dall'art. 30 punto 6 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, con indicati:

l'oggetto e gli estremi del permesso di costruire;

il titolare del permesso di costruire;

l'Impresa Costruttrice;

i tecnici interessati: Progettista, Direttore dei Lavori;

inizio e termine dei lavori;

recapito e numero telefonico del responsabile del cantiere;

ART. 28 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI - Ex art 18, 25, 26 RE

Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa deve effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori. ⁶⁵

In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla

⁶⁵ modificato con variante 3

data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori. ⁶⁶

*Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la documentazione prescritta*⁶⁷ all'art. 24 del D.p.r. 380/2001 e ogni altra documentazione prevista dalla legislazione vigente.

Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.

ART. 29 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO - ex Art 20, 35 RE

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al responsabile del competente ufficio comunale ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile del servizio ha facoltà di revocare il permesso a costruire e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del competente ufficio comunale subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

⁶⁶ modificato con variante 3

⁶⁷ modificato con variante 3

ART. 30 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA ⁶⁸

La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa

⁶⁸ modificato con variante 3

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 31 – PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI - ex Art 19 RE

Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento.

Ogni variante deve essere preventivamente assentita precisando che la sagoma dell'edificio è determinata da quelle dimensioni spaziali dell'involucro esterno che costituiscono il volume urbanistico dell'edificio e che in fase esecutiva è ammessa una tolleranza non superiore al 2% in altezza, distacchi, cubature o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Responsabile del servizio in particolare sulle cause del crollo. Il Responsabile del servizio, qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

ART. 32

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ⁶⁹

ART. 33 - CONDUZIONE DEL CANTIERE ⁷⁰

In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

ART. 34 - CARTELLI DI CANTIERE ⁷¹

I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.

⁶⁹ modificato con variante 3

⁷⁰ modificato con variante 3

⁷¹ modificato con variante 3

ART. 35 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI - ex Art 61, 62 RE

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico o comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile del servizio, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Le attività di cava sono soggette alla L. R. 7/9/82 n. 44 e s.m.i..

ART. 36 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI ⁷²

Tematismo presente nell'art 31

ART. 37 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA - ex Art 60 RE

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

Le aperture che si aprono nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

⁷² modificato con variante 3

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso avere una altezza non minore di ml.2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico devono avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi - aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile del servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

ART. 38 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELlici - ex Art 42 RE

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ART. 39 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI⁷³

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.

2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

⁷³ modificato con variante 3

3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 40 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI E DI ATTIVITA' PARTICOLARI - ex art 7, 8, 46, 48, 52, 53 RE e ALLEGATO A prescrizioni ulss e art 41 NT

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;⁷⁴*
- b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, depositi⁷⁵, ripostigli⁷⁶, magazzini⁷⁷, taverna ecc. implicanti la presenza solo saltuaria di persone*
- c) Spazi di servizio (locali di servizio): centrali termiche, garage, ecc.*

I locali di abitazione permanente debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5-7-1975 e successive modificazioni.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

Ogni unità deve essere dotata di un servizio igienico di adeguate dimensioni e di un ripostiglio eventualmente a completamento della superficie minima della autorimessa.

Bagno principale: la superficie è determinata dalla dotazione completa di sanitari (lavabo, tazza, bidet, doccia o vasca da bagno) e dalla loro agevole fruizione garantendo uno spazio minimo di fronte ai sanitari di 60 cm.

L'alloggio monostanza deve avere superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico completo, opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno.

Garantita la dotazione minima di cui sopra, eventuali locali accessori (quali soffitte) con altezze inferiori e fino ad un minimo di m1,20, possono essere autorizzati purché computati quali volumi accessori.⁷⁸

⁷⁴ modificato con variante 3

⁷⁵ In recepimento parere ULSS

⁷⁶ In recepimento parere ULSS

⁷⁷ In recepimento parere ULSS

In presenza di vincoli oggettivi, in caso di interventi su edifici esistenti, sono consentiti parametri inferiori rispetto a quanto indicato ai commi precedenti, sentito il parere dell'ASL.

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,00;
- b) *L'altezza media interna degli spazi di abitazione di cui sopra è fissata in un minimo di ml 2,70; per gli spazi accessori di cui sopra, l'altezza è riducibile a ml 2,40, ulteriormente riducibile a ml 2,20 per gli spazi di servizio di cui sopra,*⁷⁹ salvo che per gli alloggi preesistenti per i quali, anche in caso di svuotamento, è consentita l'altezza preesistente purché il Responsabile SIP dell'ULSS o suo delegato non accerti particolari carenze igienico - sanitarie.
- c) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento.
- d) altezza media dei sottotetti, qualora vi sia ricavata l'intera unità immobiliare, ml. 2,70 con altezze minime di ml. 2,00 per locali abitabili e di ml. 1,80 per locali accessori;
- e) le cucine dovranno essere dotate di opportuni impianti di esalazione a filtraggio di fumi.

*Nel caso di locali con soffitti con altezze diverse devono essere rispettati congiuntamente il requisito dell'altezza minima, riferito all'altezza media, e la percentuale di superficie con altezza inferiore alla media non può superare il 40% della superficie del vano.*⁸⁰

*In caso di soffitto non orizzontale si calcolano il volume utile e la superficie utile considerando la porzione utile del vano dove l'altezza risulta non inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione e m 1,60 per i locali accessori. L'altezza media utile si calcola quale rapporto tra il volume utile e la superficie utile. Al fine dell'igiene e della sicurezza, le porzioni con altezza inferiore a m 1,20 devono essere tamponate con pareti o arredo fisso, salvo in corrispondenza delle parti finestrate.*⁸¹

*Per i locali con soffitti a volte, l'altezza da considerare è pari a 2/3 tra la quota di colmo e la quota di imposta dell'arco della volta stessa, più l'altezza da terra fino alla suddetta imposta.*⁸²

*Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art 2 della L.R. 12/99.*⁸³

⁷⁸ modificato con variante 4

⁷⁹ modificato con variante 3

⁸⁰ In recepimento parere ULSS

⁸¹ In recepimento parere ULSS

⁸² In recepimento parere ULSS

⁸³ In recepimento parere ULSS

*Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, come previsto dalla L.R. 12/99 la finestratura apribile ed illuminante dei locali abitativi (cucina e soggiorno) deve essere a parete per almeno il 50% della superficie finestrata minima calcolata considerando 1/8 della superficie in pianta del locale, mentre la finestratura in falda può essere pari o superiore ad 1/16.*⁸⁴

Si precisa che nel caso di travi a vista, l'altezza interna dei locali può essere⁸⁵ misurata sotto trave se l'interasse tra le travi è fino a 50 cm, oppure sotto tavolato se l'interasse tra le travi è superiore a 50 cm.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente *con caratteristiche storico-tipologiche meritevoli di conservazione*⁸⁶ possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali preesistenti. In particolare, negli alloggi preesistenti, e per loro ampliamenti, è consentita la conservazione delle superfici e altezze preesistenti nonché l'eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l'introduzione di isolamenti termici o acustici *sono di regola ammesse altezze interne di almeno 2,55 m per i locali principali e di 2,20 per quelli accessori, congiuntamente all'adozione di un impianto di ventilazione meccanica controllata. Nel caso di alloggi preesistenti con altezza dei locali abitativi comprese tra 2,40 m e 2,55 m deve inoltre essere documentato i rispetto della cubatura minima, secondo i criteri del DM 5/7/1975*⁸⁷. Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

Per le abitazioni fruente di contributo Statale, vanno applicate le specifiche disposizioni che le riguardano.

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi bifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 0,90.

Per le scale che servano fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/8 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili, oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

⁸⁴ In recepimento parere ULSS

⁸⁵ In recepimento parere ULSS

⁸⁶ In recepimento parere ULSS

⁸⁷ In recepimento parere ULSS

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere un'altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e non devono essere scalabili.

In conformità all'art.19 della legge del 27 Maggio 1975 N. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che:

- a.) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b.) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni della Legge n. 13/1989 e successive modifiche o integrazioni.

SCHEDA PRESCRIZIONI ULSS – UFFICIO IGIENE EDILIZIA E TERRITORIO

1) Le **strutture edilizie** che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche (protezione dei ponti termici e dei surriscaldamenti da soleggiamento estivo, fenomeni di umidità, ...) in modo da consentire condizioni di benessere per gli occupanti e prevenire lo sviluppo di muffe, nonché prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e di gas radon risalenti dal sottosuolo. Nella relazione illustrativa dell'intervento devono essere documentati gli accorgimenti adottati per garantire il rispetto dei limiti indicati nella pubblicazione "Who Handbook on Indoor Radon. A Public Health Perspective - 2009", che riporta livelli di radon da non superare di 100 Bq/m³, salvo nei fabbricati esistenti dove non risulta possibile rispettare questo limite, nei quali il livello da non superare è di 300 Bq/m³: pavimento e/o pareti contro terra isolati dal terreno da vespaio/intercapedine ventilati naturalmente (a camera d'aria o a ciottolame) mediante comunicazioni con l'esterno, protette da griglie antinsetto e roditori, distribuite in modo da favorire riscontri d'aria trasversali e/o l'effetto di tiraggio; controllo di tutte le vie di possibile penetrazione (intercapedini, passaggi di tubazioni,...); inserimento tra terreno e fabbricato (a livello del vespaio o sotto la platea di fondazione) di una guaina impermeabile al radon con sotto delle tubazioni drenati collegate all'esterno.

2) Le zone con pericolo di caduta devono essere protette da **parapetti** con altezza minima di 100 cm, misurata in corrispondenza della punta del gradino nel caso di ringhiere di scale. In presenza di dislivelli superiori a 6 m è opportuno che il parapetto abbia altezza di almeno 110 cm. Il parapetto che protegge zone con possibile presenza di bambini o di disabili, deve essere inattraversabile da una sfera di diametro 10 cm e non favorire l'arrampicamento (rif. UNI 10809). Le finestre devono avere la soglia ad altezza di 1 m.

3) I locali abitativi principali (residenza e direzionale) devono avere **finestratura** con caratteristiche di veduta, che assicuri un fattore di luce diurna medio (FLDm) almeno pari a 0,02-0,03 e con quota apribile almeno pari ad 1/8 della superficie in pianta del locale, distribuita in modo da favorire riscontri trasversali. I locali commerciali ed

artigianali (produttivi) devono rispettare i requisiti di finestratura indicati nella DGR 1887/97. Le superfici vetrate devono essere facilmente identificabili e di documentata "sicurezza antinfortunistica" (rif. norma UNI 7697 in materia di sicurezza delle vetrate e DLgs 21.03.2004 n. 172) e quelle che costituiscono barriera verso il vuoto, se non altrimenti protette, devono essere di documentata "sicurezza antisfondamento". L'apertura delle finestre dovrà risultare agevole ad altezza d'uomo ($H = 1.5 \div 1.8$ m).

4) **Le scale** in funzione della destinazione d'uso devono rispettare i seguenti valori:

| | uso collettivo¹ (pubblico, condominiale,...) | | uso privato principale¹ | | uso privato secondario² |
|--|--|---|---|--|---|
| | scale di nuova costruzione | ristrutturazione scale esistenti (solo per motivate ragioni) | scale di nuova costruzione | ristrutturazione scale esistenti (solo per motivate ragioni) | |
| Larghezza utile ³ minima | 120 cm | 110 cm | 100 cm | 80 cm | 60 cm |
| Altezza corrimani | 90÷100 cm | 90÷100 cm | 90÷100 cm | 90÷100 cm | 90÷100 cm |
| Pedata utile | 30 cm | 30 cm | 25 cm | 25 cm | 22 cm |
| Relazione pedata/alzata ⁴ | $2a + p = 62 \div 64$ cm | $2a + p = 62 \div 64$ cm | $2a + p = 62 \div 64$ cm | $2a + p = 62 \div 64$ cm | $2a + p = 60 \div 66$ cm |
| Raccordo tra le rampe ⁵ | Pianerottolo di lato minimo pari alla larghezza della rampa | Pianerottolo di lato minimo pari alla larghezza della rampa ogni 15 gradini | Pianerottolo di lato minimo pari alla larghezza della rampa | Pianerottolo o gradini a ventaglio | Pianerottolo o gradini a ventaglio |
| <p>1) Le rampe devono avere un numero di gradini consecutivi massimo di 15. I pianerottoli intermedi devono avere larghezza minima almeno pari alla larghezza della rampa e la lunghezza nella direzione della linea di camminamento deve essere almeno pari a $p + 62$ cm (pedata + lunghezza del passo in piano). I gradini, almeno in corrispondenza del bordo della pedata, devono essere del tipo antiscivolo.</p> <p>2) Solo per collegamento a vani accessori esclusi bagni, taverna ed autorimesse.</p> <p>3) Misurata tra interno ringhiera e parete o interno altra ringhiera, oppure tra parete e parete (rif. UNI 10803)</p> <p>4) In corrispondenza delle linee di camminamento, misurata a 30 cm dall'interno ringhiera o dalla parete e al netto di eventuali sovrapposizioni (rif. UNI 10803) deve essere rispettata la regola $2a+p$</p> <p>5) I gradini a ventaglio, pur sconsigliati in quanto diminuiscono la fruibilità della scala, sono ammessi quando è documentato che è inscrivibile in ogni gradino un rettangolo con i lati pari alla pedata utile e alla larghezza utile e che è rispettata la pedata minima di 10 cm</p> | | | | | |

Il vano scala condominiale deve essere ventilabile con finestra o lucernario di superficie di almeno 1/8 di quella in pianta del vano scala.

5) **I locali accessori carenti o privi di finestre apribili** nel rapporto di almeno 1/30 della superficie in pianta devono essere dotati di aspirazione meccanica; il dispositivo di aspirazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta (ambienti con illuminazione naturale) e garantire almeno un ricambio d'aria del locale per ogni utilizzo nei servizi igienici. Va garantita l'immissione di aria compensativa anche mediante canalizzazioni.

6) L'installazione di **impianti** a servizio di edifici è soggetta al DM 37 del 22/01/2008; le apparecchiature di trattamento domestico di acqua potabile al DM 25 del 07/02/2012

7) **Per gli impianti termici** devono essere rispettati i necessari requisiti di ventilazione/aerazione dei locali e di scarico dei prodotti della combustione all'esterno (di regola sopra il tetto dell'edificio), secondo la vigente normativa (DPR 412/1993 e succ.int. DM 16/04/1996, UNI 7129). Per gli apparecchi di cottura deve essere previsto l'allontanamento all'esterno dei prodotti della combustione e dei vapori/odori di cottura, captandoli mediante cappa collegata a canna di esalazione con sbocco diretto all'esterno. Gli impianti a combustione alimentati a legna o da altri combustibili solidi, sia generatori di calore sia apparecchiature per la cottura di cibi, con potenza inferiore a 35 kW devono essere installati secondo i requisiti indicati nella norma UNI 10683 del 2005. Il canale da fumo, il camino e la canna fumaria devono essere idonei al convogliamento dei prodotti della combustione, impermeabili ai fumi e adeguatamente isolati termicamente. I prodotti della combustione devono essere espulsi all'esterno, sopra il manto del tetto, con comignolo posizionato in modo da garantire un'efficiente dispersione e diluizione dei prodotti della combustione, secondo distanze indicate nella norma UNI 7129. I contenitori di GPL vanno collocati all'esterno, salvo diversa previsione delle norme vigenti.

8) **Ogni alloggio, salvo quelli monolocale, deve essere composto di:** soggiorno di almeno 14 m², con annesso angolo cottura (consigliato di almeno 4÷5 m²) se non è previsto locale cucina, camera principale di almeno 14 m² e bagno completo (arredato con lavabo, vaso, bidè e doccia/vasca) normalmente finestrato; i suddetti locali devono essere collegati da percorsi coperti, protetti dalle intemperie e tali da garantire la necessaria riservatezza. Da ogni locale abitativo deve essere possibile accedere a un bagno completo o a un servizio igienico nel caso di locali abitativi diversi dalle camere, mediante un percorso disimpegnato dalle camere.

9) **Nel recupero residenziale di fabbricati esistenti** in cui l'altezza interna degli ambienti abitativi è inferiore alla norma (DM 5/7/1975), vanno previste misure per adeguarla (ad es. traslazione dei solai, abbassamento quota del pavimento del piano terra, recupero del volume sottotetto) e vanno utilizzate tipologie costruttive che garantiscano la maggior altezza possibile (ad es. solai con travi a vista). In presenza di vincoli oggettivi (fabbricato soggetto a vincolo storico-tipologico) si considerano di regola accettabili altezze di almeno 2.55 m sotto tavolato. Locali abitativi con altezze inferiori a 2.40 m sono antigienici. In ogni caso la cubatura dei locali abitabili deve risultare non inferiore al prodotto della superficie minima ammessa per l'altezza di 2.55 m. Non sono agibili locali con altezza inferiori a 2.20 m.

10) **Per assicurare un soleggiamento minimale**, gli alloggi monoaffaccio esposti a Nord devono avere l'angolo tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest non inferiore a 30°. Nella disposizione dei locali interni degli alloggi, gli ambienti diurni vanno privilegiati nel soleggiamento e negli apporti naturali di luce e calore.

11) **L'autorimessa** deve rispettare le norme del DM 01/02/1986. I locali abitativi (soggiorno, camera, ...) non devono comunicare direttamente con l'autorimessa e occorre quindi prevedere un vano intermedio ventilabile con finestra o canne di ventilazione. L'autorimessa deve essere separata da locali a diversa destinazione, compreso il percorso di collegamento con i locali dell'abitazione, da strutture almeno

REI 60. Le comunicazioni ammissibili devono essere protette con porte metalliche piene o soluzioni equivalenti, a chiusura automatica e "a tenuta d'aria" per evitare il passaggio di gas di scarico, vapori di combustibile, ecc... La superficie di aerazione naturale complessiva (permanente+apribile) deve essere pari ad almeno 1/30 e quella permanente pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta del locale e distribuita in alto e in basso per garantire un omogeneo ricambio dell'aria; non sono ammessi né impianti a combustione, a fiamma libera o stagni, né comunicazioni dirette con locali ove si detengono o si usano sostanze infiammabili o esplosive. È ammessa la comunicazione con locali con impianti a gas metano di portata termica nominale non superiore a 35 kW, solo se protetta con porta REI 120. L'autorimessa superiore a 9 posti auto oltre a rispettare le norme del DM 1/2/86 è soggetta a Cert.Prev.Incendi (voce 92 del DM 16-2-82).

12) La pendenza della **rampa carraia** (consigliata <15%) deve essere il più possibile contenuta, in particolare nelle rampe non rettilinee, per garantire condizioni di sicurezza, soprattutto per biciclette e pedoni (bambini ed anziani).

13) Negli accessi carrai deve sempre essere garantita adeguata visibilità nella manovra di entrata-uscita (prevedendo angoli di visuale libera a 45°, da un'altezza di 70 cm dal suolo per l'autoveicolo che sta per impegnare la pubblica via). Gli accessi su viabilità intensa, ovvero di attraversamento, dove le caratteristiche del sedime stradale favoriscono la velocità, devono avere ove possibile larghezza di almeno 4,5 m e il cancello arretrato per mantenere una zona libera di profondità di almeno 5 m. Gli accessi alle pubbliche vie da strade private e passi carrabili devono rispettare le regole definite dal "Regolamento di attuazione del Codice della Strada" (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e successive modifiche ed integrazioni) negli art. da 44 a 46 e le "Norme sull'arredo funzionale delle strade urbane" - Consiglio Nazionale Ricerche, B.U. n. 150/1992; comunque si deve prevedere uno spazio di manovra che consenta contemporaneamente l'uscita di un veicolo e l'entrata di un altro, senza intralciare la circolazione sulla strada pubblica.

14) I materiali impiegati nella **pavimentazione dei percorsi**, esterni ed interni, devono risultare idonei a prevenire inciampi e scivolamenti accidentali per presenza di acqua in caso di condizioni meteorologiche sfavorevoli, garantendone i requisiti nel tempo.

15) Le **recinzioni** devono essere realizzate in modo da non costituire pericolo o intralcio per le persone, evitando, in quanto pericolosi, gli elementi con punte aguzze. In caso di detenzione di animali (es. cani) la recinzione deve essere di struttura e altezza tali da evitare situazioni di pericolo, integrata da elementi di protezione (siepe, schermatura a maglia fitta o piena, ...) per favorire il benessere per gli animali ed evitare il disturbo alle persone. Per la motorizzazione dei cancelli si rimanda ai requisiti di sicurezza della norma UNI EN 12453.

16) Deve essere documentata, secondo la norma UNI 10339, l'idoneità igienico-sanitaria **dell'impianto di ventilazione/condizionamento** al fine di garantire un adeguato ed omogeneo ricambio d'aria nei locali e idonee condizioni di benessere per gli occupanti. Dovranno in particolare essere indicati: la posizione della presa d'aria

esterna (che deve dare garanzie di prelevare aria pulita, evitando corti circuiti con le espulsioni di aria esausta) e la posizione dell'espulsione aria esausta all'esterno; i trattamenti termoigrometrici e l'efficienza dei filtri impiegati (classe Eurovent); la distribuzione e la portata delle bocchette interne, con verifica del ricambio d'aria in base alla capienza; la verifica del rumore con riferimento al DPCM 5/12/1997 e alla UNI 8199; il sistema di controllo e regolazione (che dovrà indicare gli stati di corretto funzionamento e di avaria dell'impianto e garantire che durante l'utilizzo dei locali sia assicurato il necessario ricambio d'aria esterna), il programma di manutenzione e pulizia periodica. Dovrà essere verificato l'impatto acustico dei ventilatori, dei gruppi frigo e dell'evaporatore, contenendo le immissioni di rumore negli ambienti abitativi limitrofi e nell'ambiente esterno entro i limiti indicati dal DPCM 14-11-1997.

17) La regolazione dell'impianto di climatizzazione dovrà essere attuata in base alle condizioni di benessere termico di cui la Norma UNI EN ISO 7730:1997 "Ambienti termici moderati. Determinazione degli indici PMV e PPD e specifica delle condizioni di benessere termico" e vanno definiti i protocolli di **manutenzione dell'impianto di climatizzazione** come indicato nell'Allegato A al Provvedimento 05/10/2006 - Accorto tra Stato e Regioni recante "Linee guida per la definizione di protocolli tecnici di manutenzione predittiva sugli impianti di climatizzazione".

18) I materiali e gli impianti impiegati nella costruzione dei fabbricati civili devono garantire i **requisiti di protezione acustica** da rumori provenienti da unità immobiliari contigue, da calpestio, da traffico veicolare e da impianti tecnologici installati nel fabbricato (per esempio impianti per il condizionamento dell'aria), secondo quanto di seguito indicato (art. 8 del DM 5-7-1975 e DPCM 5-12-1997):

| Requisiti di protezione acustica in opera tra distinte unità immobiliari e nei confronti dell'esterno | | Residenza e strutture ricettive | Attività commerciali, direzionali | Attività scolastiche | Attività sanitarie |
|--|----------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| Potere fonoisolante strutture di separazione tra unità immobiliari | R'w | 50 dB | 50 dB | 50 dB | 55 dB |
| Livello di rumore di calpestio normalizzato (strutture orizzontali) | L'n,w | 63 dB | 55 dB | 58 dB | 58 dB |
| Isolamento acustico di facciata (serramenti e pareti esterni) | D2m,nT,w | 40 dB | 42 dB | 48 dB | 45 dB |
| Rumorosità massima immessa da impianti tecnologici condominiali o installati in altre unità immobiliari | | | | LAeq | LAsmax |
| Livello rumore impianti a funzionamento discontinuo: scarichi idraulici, bagni, rubinetteria, ascensori,... | | | | - | 35 dBA |
| Livello rumore impianti a funzionamento continuo: impianti riscaldamento, areazione, condizionamento;... | | | | 25 dBA | - |

19) Le strutture e gli arredi fissi devono rispondere ad adeguati requisiti di sicurezza e devono essere evitati elementi appuntiti, in quanto facile causa di incidenti. Le attrezzature ricreative e assimilabili (panchine, ...) nelle aree esterne dovranno essere di documentata sicurezza, tenuto conto dell'età degli utilizzatori [rif. norme UNI EN 1176 - 1/6 e 1177]. Gli elementi di arredo ed i giochi devono essere collocati in modo

da non essere fonte di infortunio o di intralcio, rispettando le distanze minime riportate nelle istruzioni del costruttore. Le specie arboree dovranno essere preferibilmente di verificata non pericolosità, in caso di contatto o ingestione.

20) Le **acque meteoriche** vanno disperse localmente nel suolo (pozzo disperdente,...). Per contenere la proliferazione delle zanzare il sistema di smaltimento delle acque piovane dei piazzali e delle strade, deve evitare la presenza di ristagni (ad es. prevedendo un fondo drenante per i tombini) che possano costituire habitat favorevole alla riproduzione di tali insetti.

21) Devono essere rispettati i requisiti di visitabilità e di accessibilità secondo i principi dell' "Universal Design" come indicato nella DGR 1428/2011.

22) L'uso delle **fibre di vetro isolanti** è soggetto alle istruzioni di corretto impiego di cui la Circ.M.Sanità n. 23 del 25/11/1991.

23) **Nei locali** aperti ad utenti o al pubblico devono essere affissi cartelli recanti l'indicazione del **divieto di fumo**.

24) Si richiamano gli obblighi di cui la DGR 97/12 (Allegati A e B) di aggiornamento delle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza, già approvate con DGR 2774/09 (Allegato A), ai sensi dell'art. 79 bis della LR 61/85 come modificata dalla LR 4/2008.

25) **I locali anti WC** devono essere dotati di lavabi lavamani in numero non inferiore a quello dei vasi.

26) Nei locali di preparazione/manipolazione/cottura di alimenti qualora la **potenza termica** installata degli impianti a combustione (cucina, caminetti, forni, ...) superi i 35 kW devono essere rispettati i requisiti di sicurezza indicati dal D.M. 12/04/1996.

27) **Per l'agibilità** il direttore dei lavori dovrà presentare alla S.V. una relazione tecnica, corredata di documentazione fotografica, che attesti la corretta esecuzione, come da progetto, dei **manufatti fognari**; tale documentazione è necessaria affinché la S.V. possa rilasciare l'autorizzazione allo scarico, ai sensi del D.L.vo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.

28) **Nella vicinanza delle abitazioni** (per vicinanza si intende una fascia sino a 50 metri) potranno essere collocate attività produttive/commerciali che non presentino emissioni di fumi, polveri, odori, rumori, vibrazioni, traffico indotto, di tipologia ed entità significativamente diverse da quelle prodotte da un insediamento residenziale (rif. art. 216 TULLSS. Lo scrivente si riserva di esprimere ulteriori prescrizioni relative alla limitazione degli orari di apertura o alla tutela della quiete pubblica.

29) La **residenza si intende in connessione** con l'attività produttiva/commerciale vale a dire dovrà essere abitata dal custode o titolare della medesima. L'eventuale cessione

separata comporterà il cambio di destinazione d'uso della porzione abitativa da residenziale a direzionale/produttivo.

30) **Prescrizioni**, anche di carattere strutturale/impiantistico (ad esempio: realizzazione di servizi igienici e spogliatoi distinti per sesso, o di servizi specifici e distinti per pubblico e per addetti), potranno essere impartite quando saranno note le attività che andranno ad insediarsi.

31) Le **attività sanitarie e sociali** sono soggette alla procedura di autorizzazioni secondo la L.R. 22/2002.

32) Le attività di **parrucchiera, barbiere ed estetista** sono soggette ad autorizzazione all'esercizio ai sensi della Legge n. 161/1963.

33) I locali adibiti a **struttura ricettiva** devono rispettare i requisiti di cui la L.R. 33/2002 e sono soggetti ad autorizzazione all'esercizio (rif. art. 231 del T.U.LL.SS.).

34) Gli ambienti destinati a lavorazioni alimentari devono essere progettati in modo coerente con l'analisi del processo produttivo, sia per l'organizzazione degli spazi che dei percorsi, conformemente con quanto indicato nei RE 852/2004 e 853/2004, nonché nelle disposizioni speciali applicabili; in particolare deve essere agevole la necessaria manutenzione/pulizia ai locali ed alle attrezzature, in modo da assicurare l'igiene pre-operativa, operativa e post-operativa delle lavorazioni, nonché garantire la sicurezza e l'igiene del personale addetto. Ai sensi del DLgs 193 del 06/11/2007 e della successiva DGR 3710 del 20/11/2007 **le attività di manipolazione alimentare** sono soggette a REGISTRAZIONE (art. 6 del R.E. 852/2004 e/o altre disposizioni speciali) e con tale atto saranno specificate le eventuali limitazioni igienico sanitarie di produzione e commercializzazione di alimenti.

DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L. - Ex art 62 NT

1. I depositi di olii minerali e di G.P.L. ad uso domestico e per riscaldamento sono ammessi in tutte le zone funzionali, ad eccezione degli spazi pubblici per servizi della residenza, e delle zone vincolate.

2. I depositi di olii minerali ad uso industriale sono consentiti nelle zone artigianali e industriali, purché compresi ed integrati in complessi produttivi.

3. I depositi di olii minerali ad uso commerciale sono ammessi:

- a) nelle zone artigianali ed industriali senza limitazioni di qualità volumetriche di prodotto, in cisterne o serbatoi fuori terra o interrati;
- b) nelle zone residenziali con presenza di attività artigianali per una cubatura massima di prodotto di 200.000 mc. ed esclusivamente in cisterne o serbatoi interrati;
- c) nelle zone residenziali e produttive ed in tutte le altre zone funzionali ove è consentita la installazione di distributori di carburante ai sensi delle presenti norme, purché compresi ed integrati nella stazione di servizio, per una cubatura

massima complessiva di prodotto di mc. 50, nel caso di vendita al dettaglio in fusti o lattine.

4. I depositi di G.P.L. ad uso domestico per il commercio al dettaglio di bombole sono ammessi nelle zone residenziali e produttive per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50.

5. E fatta salva in ogni caso la normativa di legge vigente.

STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE - Ex art 61 NT

Gli impianti esistenti ed eventuali nuovi distributori sono disciplinati come di seguito indicato, fatto salvo quanto previsto dalla DGR 497/2005 o da successiva normativa regionale in materia e dal Codice della strada e relativo Regolamento.

Ubicazione degli impianti:

L'insediamento di nuovi impianti e le relative attrezzature non sono consentiti nelle seguenti zone: A – F e lungo via Garziere, e comunque nelle aree soggette ai vincoli di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 e nelle loro immediate adiacenze.

Non si possono inoltre installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- nelle aree agricole classificate come invarianti di natura paesaggistica

Attività commerciali annesse

E' consentita la compresenza di piccoli esercizi commerciali rivolti principalmente ai veicoli (negozi di accessori e ricambi per autoveicoli, lavaggi auto, e simili) ed eventualmente edicole, bar, ristoranti e simili come da vigente normativa.

Dette attività sono consentite sia in impianti nuovi che esistenti a condizione che sia rispettata la superficie minima di cui al punto precedente anche per gli impianti esistenti. Le attività commerciali autorizzate all'interno degli impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere collocate il più possibile lontano dagli erogatori, e comunque rigorosamente al di fuori della fascia di rispetto stradale. Tali attività dovranno comunque della corrispondente superficie a parcheggio come da specifico articolo relativo alle attività commerciali.

IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA - Ex art 55 RE

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; la ventilazione può essere integrata con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, che adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di 25 m. dalle abitazioni singole.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 m. dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 20 m. dalle strade, non minore di 50 m. da cisterne e prese di acqua potabile ad eccezione delle condotte a pressione e non minore di 8 m. dalle stalle (vale comunque quanto previsto dalla delibera di Giunta regionale n.7949 del 22-12-1989).

Alle richieste di permesso di costruire deve essere allegato il parere favorevole del responsabile veterinario dell'U.S.S.L.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque. Per le acque usate valgono le disposizioni dell'articolo relativo alle fognature.

Si richiama la L.R.11/2004.

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni di cui all'articolo "allevamenti zootecnici intensivi" delle NT

DISCARICHE - Ex art 56 RE

L'Amministrazione Comunale predispone una o più aree dove è autorizzato lo scarico dei materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni, ecc. Nelle pubbliche discariche è vietato scaricare rifiuti solidi rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di Nettezza Urbana.

L'area delle pubbliche discariche deve essere cintata e contraddistinta da cartelli.

L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatico e razionale disporsi dei materiali secondo il piano di scarico di cui al successivo punto.

L'area delle pubbliche discariche può essere comunale o privata: in questo secondo caso la discarica può essere aperta per decisione del Comune o su richiesta del proprietario. In caso di decisione del Comune sarà presa in modo da predisporre mediante la discarica il terreno alla realizzazione di opere previste dagli strumenti urbanistici.

L'apertura di una discarica - sia di iniziativa comunale che su richiesta di privati - è sottoposta a concessione deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere delle Autorità competenti.

La domanda di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un Piano di scarico comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- a. planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata - comunque non inferiore a 1:200 - completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e di discarica completata, con indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori;
- b. fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c. relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- d. relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
- e. progetto di sistemazione finale del terreno nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, ed eventualmente arboree locali;
- f. relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario;
- g. è fatta salva la normativa di legge vigente.

DESTINAZIONE D'USO - Ex art 7 RE

Le destinazioni d'uso specifiche sono quelle indicate per ogni singola zona delle Norme Tecniche di Attuazione

Per quanto riguarda i fabbricati, la destinazione viene definita in sede di rilascio del titolo abilitativo. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI - Ex art 8 RE

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

1. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità' o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico - sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il congruaggio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge n. 10 del 1977.
3. La nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o molestie.

EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI - Ex art 51 RE

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni relative alle destinazioni residenziali in genere.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio, e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

ART. 41 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO - Ex art 10, 11, 12, 25, 26 Prontuario

Misure consigliate per⁸⁸ ridurre il consumo di energia limitando il fabbisogno annuo di energia primaria.

Sono fatte salve le disposizioni previste dalle vigenti normative e quelle riportate all'allegato A e B ⁸⁹

Morfologia insediativa ed orientamento

Poiché l'orientamento dell'edificio influisce in maniera significativa sulla possibilità di sfruttare favorevolmente gli apporti energetici naturali, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
- b) gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest;
- c) gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- d) le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile.
- e) le superfici vetrate devono essere collocate da sud-est a sud-ovest, e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.

L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare.

Forma

⁸⁸ modificato con variante 3

⁸⁹ modificato con variante 3

Poiché la forma dell'edificio influisce in maniera significativa sull'intensità degli scambi termici, nei nuovi edifici sarà preferibilmente adottata un'impostazione planivolumetrica che preveda basso indice di compattezza, calcolato come rapporto tra superficie disperdente e volume interno riscaldato, privilegiando la localizzazione a sud di eventuali porticati.

Involucro

Nel rispetto delle disposizioni di legge nazionali di cui al D.Lgs. 192/05 e successive modificazioni e integrazioni, l'isolamento termico dell'involucro è ricercato minimizzando gli scambi termici non controllati con l'esterno, che causano dispersione di calore nella stagione invernale e surriscaldamento in quella estiva.

Materiali certificati ed ecosostenibili

La scelta dei materiali edilizi ha un ruolo importante nella sostenibilità ambientale e sociale dell'opera.

L'impianto insediativo previsto dal piano attuativo dovrà essere valutato anche in riferimento al suo corretto inserimento nel contesto ambientale, pertanto dovrà essere garantito un contenuto impatto nel territorio circostante.

Al fine di incentivare l'architettura eco-sostenibile degli edifici è consigliato l'ottenimento della certificazione ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di indiscussa autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (per esempio SB100, protocollo ITACA, LEED, etc.).

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Isolanti termici ed acustici naturali

Le prestazioni energetiche dell'involucro esterno di un edificio contribuiscono in modo decisivo all'efficienza energetica complessiva dell'edificio, e costituiscono settore d'intervento privilegiato nella riduzione dei consumi per riscaldamento e raffreddamento. Nel rispetto delle disposizioni di legge nazionali di cui al D.Lgs. 192/05 e successive modificazioni e integrazioni, l'isolamento termico dell'involucro è ottenibile minimizzando gli scambi termici non controllati con l'esterno, che causano dispersione di calore nella stagione invernale e surriscaldamento in quella estiva.

In particolare la scelta dei materiali edilizi ha un ruolo importante nella sostenibilità ambientale e sociale dell'opera che è migliorata:

- impiegando le più idonee tecniche costruttive atte a realizzare un sistema termoisolante e traspirante;
- utilizzando materiali o singole strutture dotati dei migliori Requisiti di trasmittanza;

- evitando la formazione di ponti termici tra ambienti riscaldati e non, in corrispondenza di elementi strutturali dell'edificio, in corrispondenza dei serramenti esterni.
- Nella realizzazione di edifici siano impiegati preferibilmente come isolanti termici e acustici sostanze o materiali a base naturale, esenti dunque da prodotti di sintesi chimica.

Protezione dal sole

Al fine di mantenere condizioni adeguate di benessere termico anche nel periodo estivo, i requisiti di sostenibilità sono soddisfatti qualora l'organismo edilizio sia dotato di almeno uno dei seguenti sistemi di protezione:

- elementi fissi di schermatura e/o aggetti sporgenti, posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata di riferimento, privilegiando la collocazione orizzontale sui fronti rivolti verso Sud e collocazione verticale per quelli esposti ad Est o ad Ovest;
- vetri fotosensibili, in grado di assicurare una corretta attenuazione della luce entrante nei momenti di maggior esposizione diurna;
- dispositivi mobili che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale delle superfici trasparenti.

Ventilazione naturale – Tetti e pareti ventilate

Il ricambio dell'aria negli ambienti interni degli edifici è essenziale per il conseguimento del benessere abitativo degli occupanti. Inoltre, il contatto tra masse d'aria fresca e le pareti dell'edificio contribuisce al controllo della temperatura dell'involucro.

I requisiti di miglioramento delle caratteristiche termiche e del benessere abitativo sono soddisfatti attraverso soluzioni costruttive che favoriscano processi di aerazione naturale degli ambienti e possano limitare i consumi energetici per la climatizzazione estiva, quali:

- pareti ventilate per le strutture perimetrali;
- tetti ventilati per le coperture.

Sono inoltre raccomandate una distribuzione degli spazi interni favorevole alla ventilazione naturale dell'edificio, soluzioni architettoniche di pregio, per forme e materiali innovativi nella progettazione dello strato di rivestimento esterno delle pareti ventilate.

Contenimento dei consumi energetici:

coperture verdi

E' consigliata la sistemazione a verde delle coperture orizzontali di grandi dimensioni (edifici industriali) per la sua capacità di ridurre le escursioni termiche, di trattenere le polveri sottili, l'umidità, e recuperare delle acque piovane.

aerazione

Sono favorevolmente incentivate, inoltre, soluzioni costruttive che favoriscano processi di aerazione naturale degli ambienti e possano limitare i consumi energetici per la

climatizzazione estiva, quali: pareti ventilate per le strutture perimetrali, tetti ventilati per le coperture.

illuminazione

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

Il requisito di miglioramento del *daylighting* è soddisfatto mediante:

- adeguato assetto distributivo interno con opportuna collocazione dei locali principali;
- orientamento delle superfici vetrate a servizio dei locali principali entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal Sud geografico,
- possibilità di controllo della luce incidente sulle superfici vetrate, mediante dispositivi frangisole che consentano la schermatura e l'oscuramento graduale;
- impiego di vetri fotosensibili per il controllo dell'entità dei flussi luminosi;
- diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare diretta attraverso tubi di luce, condotti di luce, fibre ottiche a luce naturale, ovvero del *daylighting*, e contribuisce al conseguimento di un maggior benessere abitativo degli occupanti ed una riduzione dei consumi di energia elettrica.

dispositivi bioclimatici

E' consigliato l'utilizzo di sistemi solari passivi, ossia configurazioni architettoniche in grado captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici, ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento, a guadagno solare.

Verde per il controllo climatico

La progettazione del verde nelle aree attigue agli edifici dovrebbe essere realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico in modo da rispondere al requisito di sostenibilità ambientale. Si consiglia la messa a dimora piantumazioni in grado di:

- schermare l'edificio dai venti dominanti invernali;
- proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva. Dovrebbero ovviamente essere impiegate specie caducifolia a protezione del fronte sud dell'organismo edilizio.

generatori di calore

Per i generatori di calore è raccomandata l'installazione:

- a servizio di impianti tradizionali, di caldaia a gas a condensazione, preferibilmente equipaggiata con sistemi elettronici di "modulazione lineare continua";
- a servizio per impianti a bassa temperatura, di pompa di calore ad alta efficienza alimentata ad energia elettrica o gas.

Impianto elettrico

L'illuminazione degli spazi interni e delle pertinenze esterne dell'edificio deve assicurare un adeguato livello di benessere visivo e, compatibilmente con le funzioni e le attività ivi previste, tendere all'efficienza e risparmio energetico

Energie rinnovabili

La riduzione del consumo di energia prodotta da fonti non rinnovabili deve essere perseguita in un'ottica complementare di tutela dell'ambiente, riduzione delle emissioni inquinanti, nonché di risparmio economico per gli utenti.

In via generale l'inserimento dei pannelli solari termici e fotovoltaici dovrà essere complanare al manto di copertura preferendo esposizioni che non fronteggino le piazze pubbliche e le pubbliche vie.

I pannelli dovranno essere progettati quali elementi integrati sia come forma sia come posizione, all'architettura dell'edificio sia nuovo che preesistente.

E' ammessa l'installazione sia su coperture a falde che piane.

Potrà essere concessa l'installazione anche su pensiline atte alla copertura dei posti auto purché collocate in posizione che non arrechino impatto ambientale previo parere della CEC, se prevista, o del RUP.

Per quanto attiene l'integrazione delle fonti di energia rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, ai fini del rilascio del relativo titolo edilizio si applicano le disposizioni del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

Impianti solari fotovoltaici:

L'energia radiante solare oltre a contribuire positivamente al bilancio termico dell'edificio, nel caso lo investa direttamente, può essere sfruttata per la produzione di energia elettrica. In relazione all'uso di impianti solari fotovoltaici una maggiore sostenibilità ambientale è soddisfatta qualora:

- siano installati impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica tali da garantire una produzione energetica almeno del 50% superiore al valore limite di legge;
- nei nuovi edifici sia assicurata già in fase di progetto una corretta integrazione architettonica delle strutture solari fotovoltaiche con l'organismo edilizio e/o con le aree scoperte di pertinenza, considerando come i moduli fotovoltaici richiedano disponibilità di spazio superiore a quelli per il solare termico, precisa inclinazione e orientamento geografico, assenza di ombreggiamento; è raccomandata una progettazione e realizzazione degli impianti fotovoltaici quali "elementi integrati", ai quali assegnare oltre ai compiti energetici funzioni architettoniche, quali: coperture, serramenti, parapetti, balaustre, pensiline, pergole, ecc;

- negli interventi su edifici esistenti sia ricercata la miglior compatibilità ed integrazione architettonica con le preesistenze.

Impianti solari termici:

La sostenibilità ambientale in relazione all'utilizzo di energia rinnovabile tramite impianti solari termici è raggiunta qualora:

- siano installati collettori solari con capacità superiore al valore limite di legge, così come individuato all'allegato I del D.Lgs. 192/2005; all'impianto solare termico dovrebbe essere abbinato almeno un accumulatore di calore (puffer) in grado di immagazzinare l'acqua calda prodotta e non immediatamente richiesta dall'utenza;
- nei nuovi edifici sia ricercata una corretta integrazione delle strutture per il solare termico con il fabbricato: in particolare il serbatoio di accumulo dell'acqua dovrebbe essere interno all'edificio o debitamente schermato;
- negli interventi su edifici esistenti sia ricercata la miglior compatibilità ed integrazione architettonica con le preesistenze.

Impianti geotermici

Il dislivello di temperatura tra l'interno dell'edificio e l'ambiente esterno, normalmente sfruttato dalle pompe di calore degli impianti di condizionamento (scambio edificio-aria esterna) può essere impiegato per il riscaldamento e il raffrescamento "geocooling" anche attraverso macchine che sfruttino il gradiente termico tra l'edificio e il suolo. Nei nuovi edifici siano preferibilmente installati impianti geotermici con capacità superiore al valore limite di legge, così come individuato all'allegato I del D.Lgs. 192/2005.

Riduzione dell'inquinamento acustico

Per garantire la minimizzazione degli impatti acustici sulla popolazione, in fase di localizzazione degli insediamenti all'interno degli ambiti, i nuovi insediamenti produttivi si collocheranno ad una distanza minima di 50 mt dai nuovi ambiti di espansione residenziale.

All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la VAS o la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 mt di prossimità alle funzioni incompatibili.

La pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo.

Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici.

Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto

di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare per quanto possibile la produzione e propagazione di rumori.

In particolare gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie. I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni. Le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.

Si richiamano le disposizioni del D.P.C.M. 01.03.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e del D.P.C.M. 05.12.1997 "determinazione dei requisiti acustici passivi"

Riduzione dell'inquinamento atmosferico

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, si specificano i seguenti indirizzi:

- nella progettazione degli insediamenti vanno utilizzate barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

ART. 42

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ⁹⁰

ART. 43 – INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI - Ex art 13 Prontuario
Per la concessione di incentivi il parametro di riferimento è il fabbisogno annuale di energia.

⁹⁰ modificato con variante 3

L'incentivo può riguardare il contributo di costruzione ovvero essere di tipo volumetrico, come disposto dall'art.5 L.R.4/2007 e sarà stabilito con apposita deliberazione di CC.

ART. 44 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON - Ex art 24 Prontuario

Per quanto riguarda il Radon, per gli insediamenti residenziali si prescrive:

- la sigillatura di tutte le possibili crepe e fessurazioni negli elementi tecnici (pareti, solai, passaggi di canalizzazioni impiantistiche) a contatto con il terreno;
- la messa in opera di una barriera impermeabile al radon (possibile solo in caso di nuove realizzazioni) posizionando, in fase di costruzione, un foglio di materiale a bassa traspirabilità fra gli strati che costituiscono il solaio e/o le pareti controterra;
- la ventilazione naturale *permanente*⁹¹ del vespaio tramite l'apertura di bocchette perimetrali *contrapposte*⁹² con l'eventuale adozione di ventilazione meccanica del vespaio (in pressurizzazione / depressurizzazione forzata)⁹³;

ART. 45 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE - Ex art 54, 49 e 50 RE

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C. bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia, con superficie minima di 4,5 mq. e finestratura apribile non inferiore a mq. 1

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 1,50.

Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto. Per i secondi servizi è inoltre consentita l'installazione in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente ventilazione.

Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011".⁹⁴

⁹¹ In recepimento parere ULSS

⁹² In recepimento parere ULSS

⁹³ In recepimento parere ULSS

⁹⁴ modificato con variante 3

EDIFICI E LOCALI AD USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici e per i locali di uso collettivo destinati alle riunioni, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b. l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere sempre assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a. l'altezza minima di ml 3,00 misurata dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a 2/3 della montata; nel caso di edifici esistenti, anche in presenza di cambio di destinazione d'uso, le altezze possono essere mantenute anche se inferiori a quelle minime al fine di conservare la originaria volumetria e la distribuzione dei volumi.
- b. sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c. vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiori a ml 7,00;
- d. disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e. scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti i locali ad uso commerciale devono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R. D. N. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. N. 547/1955.

I depositi e magazzini devono essere ben areati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo alto almeno ml 1,50 formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto nulla osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. 51/1955 e D.P.R. 547/1955).

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti, purché siano garantiti requisiti igienico - sanitari adeguati allo specifico utilizzo.

STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia (D.P.R. n.303 del 19/3/56), in ogni caso i locali devono sottostare ai criteri generali sui nuovi insediamenti produttivi.

ART. 46 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")⁹⁵

Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.R. 61/85 e ss.mm.ii "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".

ART. 47 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA - Ex art 62 bis NT

Gli interventi edilizi volti alla realizzazione, ristrutturazione o ampliamento delle sale da gioco come di seguito definite, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sale da gioco ai sensi del comma 7 art 54 LR 30/2016 sono assoggettati a permesso di costruire di cui all'art 10 DPR 380/2001 e i termini per la conclusione del procedimento sono dettati dallo stesso comma 7 art 54 LR 30/2016. Si precisa che la destinazione a sala da gioco viene assimilata alla destinazione commerciale.

I locali per le sale da gioco di cui all'art 86 comma 1 e gli esercizi di cui all'art 88 del TULPS ai sensi art 20 LR 6/2015 e art 54 LR 30/2016 dovranno rispettare le prescrizioni relative all'ubicazione, agli elementi architettonici, strutturali e dimensionali di seguito indicate:

- l'insediamento va subordinato al reperimento di parcheggi previsti all'art 51 e 12 per la destinazione d'uso commerciale o in alternativa alla monetizzazione come previsto dalle norme stesse;
- l'insediamento è vietato entro un raggio di 500m misurato dai luoghi sensibili (ad esempio luoghi di istruzione, strutture sanitarie, socio sanitarie, ed ospedaliere, luoghi di culto, centri socio-ricreativi e sportivi, oratori, luoghi

⁹⁵ modificato con variante 3

frequentati principalmente da giovani, ecc) di cui alla planimetria intitolata "fascia di rispetto dai luoghi sensibili" allegata in calce alla presente normativa;

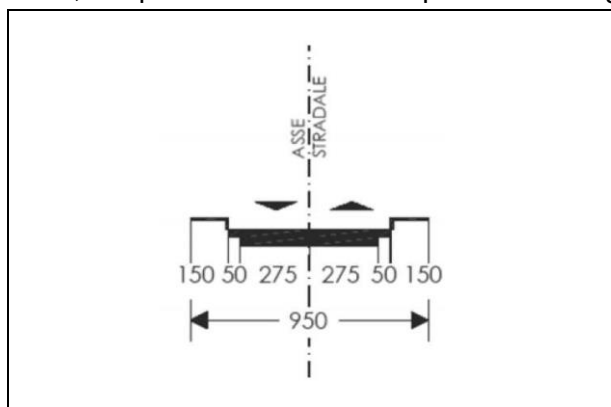
- è vietata l'installazione di insegne luminose o a luminosità intermittente all'esterno di dette attività commerciali;
- il permesso di costruire per gli interventi edilizi di realizzazione e ristrutturazione delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco deve essere accompagnato da relazione di impatto acustico dell'attività ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale;
- per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme deve essere fatto riferimento alle specifiche disposizioni nazionali, regionali o comunali che disciplinano l'attività delle sale da gioco

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ART. 48 – STRADE - Ex art 3 Prontuario

Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni ed essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e dei seguenti criteri:

- per le strade locali con funzione urbana (categoria F) come definite dalle “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” elaborate dal Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, la sezione minima complessiva non potrà essere inferiore a 6,5 m più l'eventuale marciapiede della larghezza di 1,50 m.



- per le strade interne a zone residenziali con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli la sezione minima della carreggiata non potrà essere inferiore a 6,00 m, riducibile a 5,50 m in caso di strada preesistente, più l'eventuale marciapiede della larghezza di 1,50 m.
- per le strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata non potrà essere inferiore a 5,50 m e al termine di detta strada deve essere prevista la realizzazione di una piazzola per consentire l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12,00 m ed a 16,00 per le zone produttiva.

Qualora una strada serva non più di tre lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Negli insediamenti produttivi la larghezza minima di carreggiata è di norma fissata in 7,00 ml., oltre all'eventuale marciapiede, riducibile a 6,00 ml. nel caso di strade a un'unica direzione di marcia.

I criteri per l'ubicazione, il dimensionamento funzionale e le caratteristiche geometriche delle intersezioni sono da valutare sulla base delle “Norme Tecniche sulle caratteristiche funzionali e geometriche delle intersezioni stradali” elaborate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

ART. 49 - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO - Ex art 48 RE

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile del servizio può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

Se non diversamente concordato, al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti dall'uso pubblico.

Le aree costituenti i portici e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,70.

ART. 50 - PISTE CICLABILI - Ex art 6 Prontuario

Il P.I. individua i principali percorsi ciclo-pedonali che collegano tra loro i principali centri abitati e questi al territorio aperto; nelle progettazioni private e pubbliche si dovrà tenere presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

In conformità alle disposizioni contenute nel D.M. n. 557/1999 "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" gli itinerari ciclabili, posti all'interno dei centri abitati o di collegamento con i centri abitati limitrofi, possono comprendere le seguenti tipologie riportate in ordine decrescente rispetto alla sicurezza che le stesse offrono per l'utenza ciclistica:

- a) piste ciclabili in sede propria;
- b) piste ciclabili su corsia riservata;
- c) percorsi promiscui pedonali e ciclabili;
- d) percorsi promiscui ciclabili e veicolari.

Per tutte le piste ciclabili, siano esse in sede propria o su corsia riservata, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, deve essere pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m. La larghezza della corsia ciclabile potrà essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m per tratti di limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e purché tale circostanza sia opportunamente segnalata.

Le piste ciclabili, soprattutto se poste su corsia riservata, devono avere una pavimentazione di colore differente rispetto a quella delle parti contigue di sede stradale destinate ai veicoli a motore e ai pedoni. In aggiunta alla colorazione, esse devono essere provviste anche di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico. Analogamente deve essere segnalato, con apposite frecce direzionali sulla pavimentazione, ogni cambio di direzione della pista. Deve essere curata al massimo la regolarità delle superfici per garantire condizioni di agevole transito ai ciclisti, specialmente con riferimento alle pavimentazioni realizzate con elementi autobloccanti, mentre non potrà essere consentita la presenza di griglie di raccolta delle acque con elementi principali paralleli all'asse delle piste stesse, né con elementi trasversali tali da determinare difficoltà di transito ai ciclisti.

Lo spartitraffico invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli deve essere sufficientemente largo (almeno 0,50 m), tale da impedire che l'apertura delle portiere degli autoveicoli affiancati alla pista possa risultare pericolosa per i ciclisti; tale separazione deve essere prevista anche per le piste su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale. Se lo spartitraffico che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata costituisce una barriera visiva, come nel caso delle siepi, esso deve essere interrotto alcuni metri prima delle intersezioni, per garantire che i ciclisti siano adeguatamente visibili agli automobilisti dalla strada adiacente.

I percorsi ciclabili e/o ciclopeditoni realizzati in zona agricola dovranno mantenere caratteristiche consone al contesto ambientale. La pavimentazione dovrà essere realizzata in fondo naturale battuto o con terre stabilizzate: è di norma vietata l'asfaltatura salvo diverse e specifiche indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Le tabelle segnavia dovranno avere caratteristiche (dimensioni e materiali) analoghe a quelle previste dalla Regione Veneto per i sentieri alpini. Eventuali elementi di arredo (bacheche, panche, ...) dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali quali legno e pietra.

ART. 51 - AREE PER PARCHEGGIO - Ex art 4 Prontuario

La sistemazione delle aree da destinare alla sosta degli autoveicoli deve essere razionale e funzionalmente collegata alla viabilità ed ai percorsi pedonali, assicurare facilità di accesso agli spazi per la sosta ed essere particolarmente curata, sia per quanto riguarda la pavimentazione che gli elementi di arredo, limitando quanto più possibile le alterazioni dei luoghi.

Nella nuova realizzazione o nella sistemazione di parcheggi pubblici o di pertinenza di strutture ricettive/commerciali, dovrebbe essere prevista la sistemazione a verde di una superficie indicativamente pari al 10% dell'area complessiva occupata dal parcheggio. Ciascun albero dovrebbe vedere rispettata una superficie libera alla sua base che si attesti sui valori indicativi di seguito riportati:

Classe di grandezza superficie libera raggio corrispondente

- a) 1°grandezza (altezza >18m) 8 m² 1,6 m
- b) 2°grandezza (altezza 12-18m) 3.5 m² 1,0 m
- c) 3°grandezza (altezza <12m) 2 m² 0,80 m

Si consiglia una pavimentazione drenante su una superficie pari almeno alla superficie libera minima sopra indicata e di distribuirle in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta. La pavimentazione permeabile, la superficie libera ed il fusto delle piante dovrebbero essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti.

Nei nuovi impianti in aree destinate a parcheggio sono da escludere in particolare le seguenti specie arboree:

- ☐ pino domestico (*Pinus pinea*);
- ☐ ippocastano (*Aesculus hippocastanum*);
- ☐ bagolaro (*Celtis australis*);
- ☐ pino di Giuda (*Gleditsia triacantos*)
- ☐ acacia di Costantinopoli (*Albizzia julibrissin*).

Per i nuovi impianti le specie adatte a essere messe a dimora nei parcheggi sono tra le **specie arboree** *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Carpinus betulus* var. *pyramidalis*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus ornus*, *Quercus robur* var. *fastigiata*, *Sorbus aria*, *Sorbus torminalis*, *Tilia cordata*; tra le **specie arbustive** *Buxus sempervirens*, *Berberis vulgaris*, *Cornus mas*, *Ligustrum vulgare*, *Pyracantha coccinea*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*.

È opportuno che la scelta delle soluzioni progettuali sia finalizzata alla riduzione dell'impatto

ambientale ed all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.

Nelle aree a parcheggio, oltre agli spazi di sosta per gli autoveicoli, dovranno essere di norma previsti anche spazi specificatamente attrezzati per il posteggio di biciclette e ciclomotori. Tali spazi vanno previsti in misura proporzionale a quelli per posti auto e in rapporto ai diversi usi dell'area.

Gli accessi devono essere ridotti al minimo, se ne consiglia uno per l'ingresso e uno per l'uscita. Le eventuali rampe di accesso a parcheggi interrati dovranno essere collocate per quanto possibile in posizione defilata ed essere opportunamente mitigate mediante schermature vegetali o di altri elementi di arredo.

Le scelte delle soluzioni progettuali devono essere finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità ed inserimento paesaggistico.

A tal fine, oltre all'impianto delle alberature, sarebbe auspicabile la copertura della massima superficie di terreno con arbusti e specie erbacee tappezzanti.

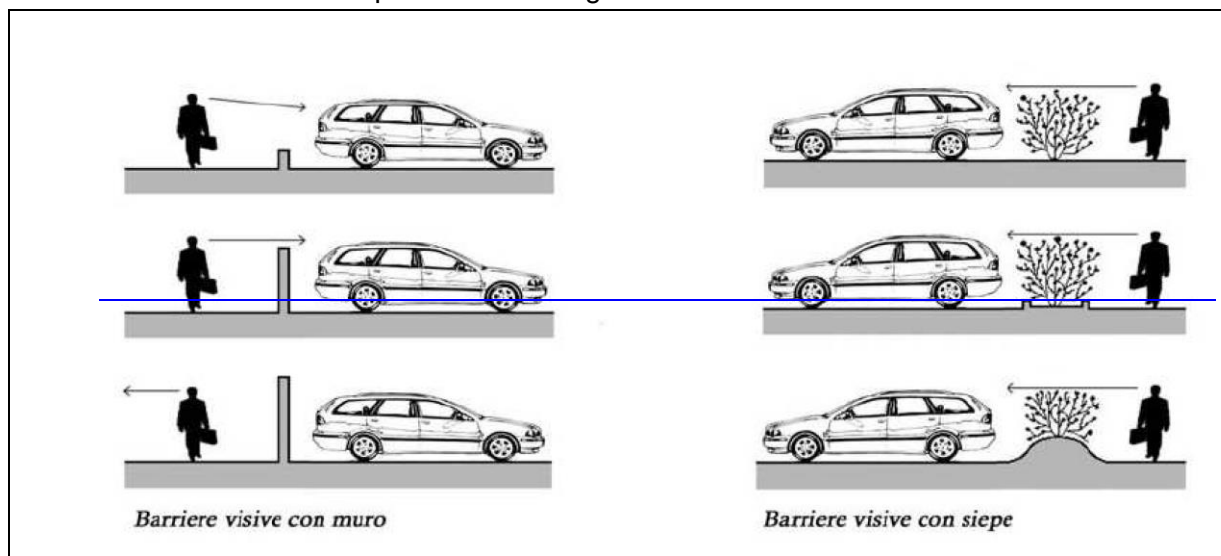
In rapporto alle specifiche caratteristiche presenti nei centri abitati, le pavimentazioni dei parcheggi potranno essere realizzate in conglomerato bituminoso, materiali lapidei

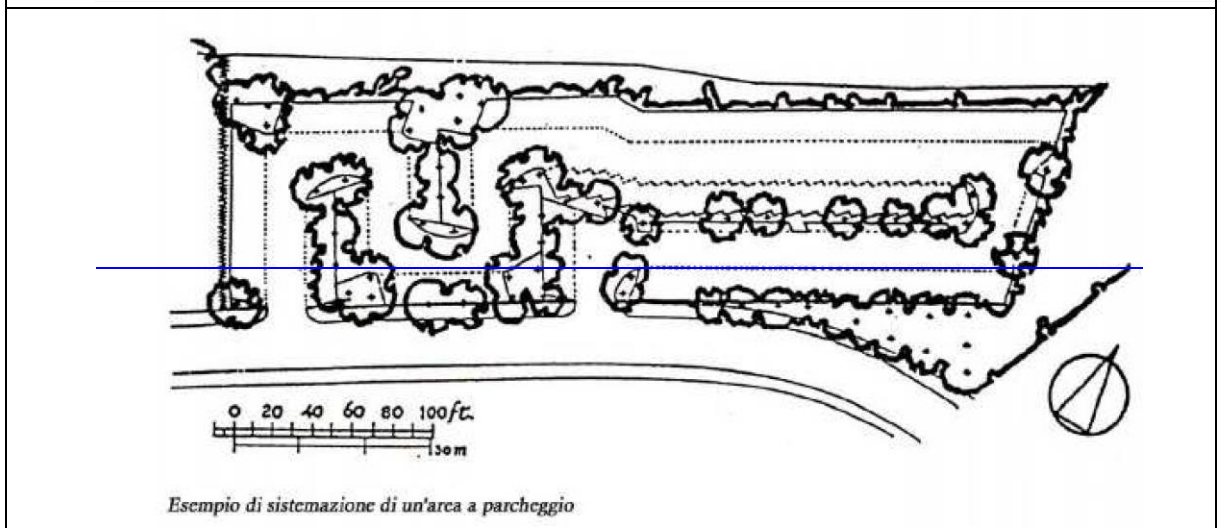
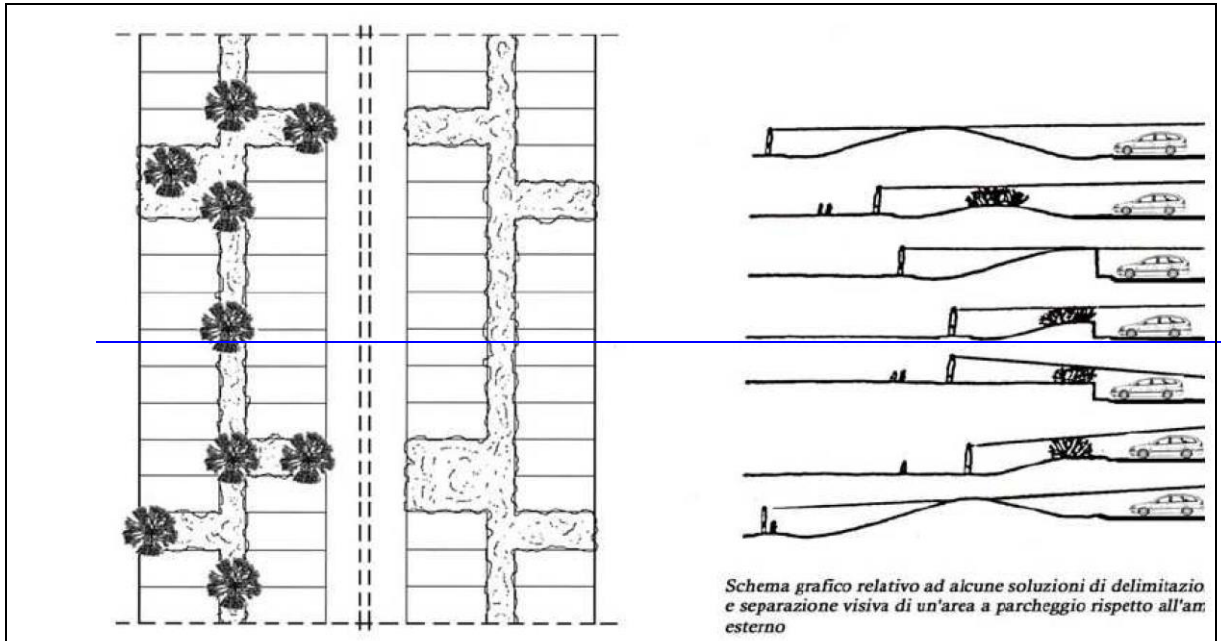
in lastre o a cubetti, in terra o con misto stabilizzato cementato, con masselli autobloccanti continui o “a griglia” in cemento pigmentato, oppure con grigliati di plastica a maglia stretta adeguatamente inerbiti. In conformità agli indirizzi contenuti nello studio di Compatibilità Idraulica, dovrà essere possibilmente favorito l'utilizzazione di pavimentazioni drenanti, con opportuna raccolta e trattamento delle acque di dilavamento.

I posti auto dovranno avere dimensioni non inferiori a 3,00 x 5,00 m. La successione dei posti di sosta potrà essere disposta ortogonalmente alla corsia di accesso o secondo angoli di rotazione tra 45° e 60° nelle aree specificatamente destinate, e parallelamente alla strada nel caso siano parte integrante della stessa. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi andranno previste di larghezza minima di 6,00 m. Dimensioni diverse potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale sulla base di motivate necessità ed esigenze connesse alla particolare conformazione dei luoghi.

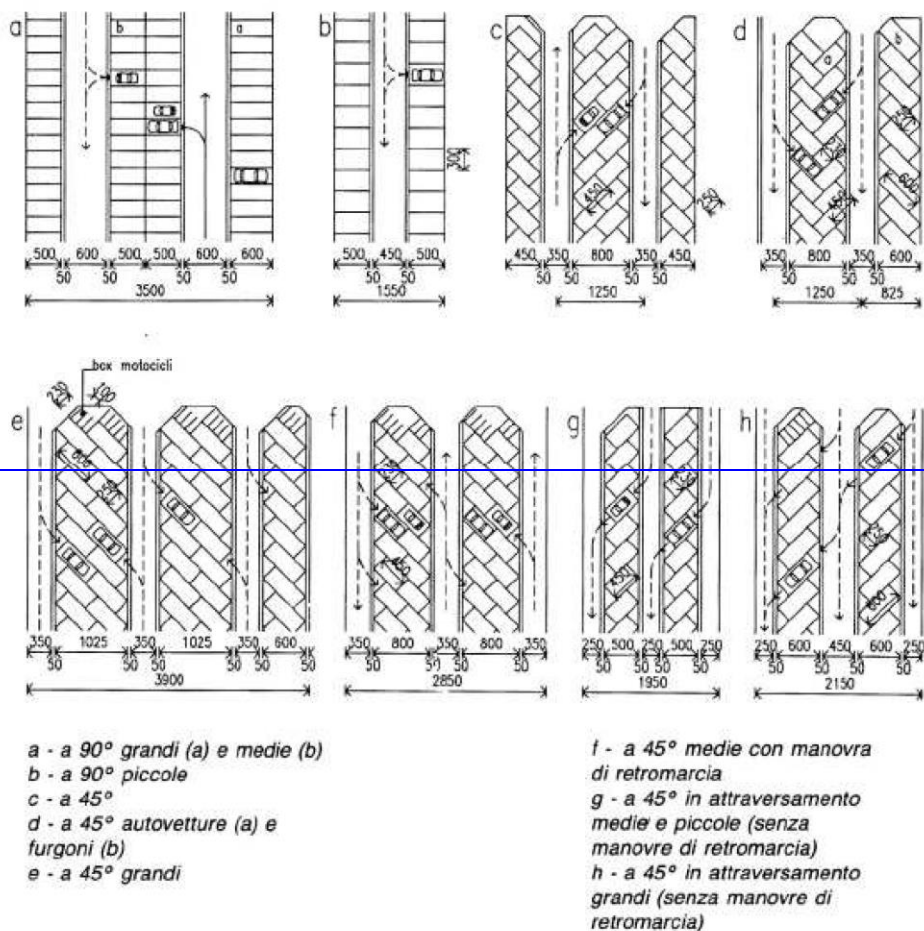
Per le caratteristiche tecniche e dimensionali dei posteggi pubblici e privati riservati a persone diversamente abili si fa riferimento al D.M. 236/1989, al D.P.R. 384/1978 e alla Circolare Ministeriale 310/1980 e s.m.i.

Di seguito si riportano alcuni esempi di possibile intervento di mascheramento dei veicoli tratti dai Sussidi operativi della Regione Veneto:





Esempio di sistemazione di un'area a parcheggio



ART. 52

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ⁹⁶

ART. 53 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI - Ex art 5 Prontuario

La progettazione dei marciapiedi dovrà prevedere soluzioni coerenti con l'obiettivo di migliorare la funzionalità ed il decoro complessivo degli abitati e che consentano, nel contempo, di coniugare la sicurezza dei pedoni con la durata nel tempo dell'opera ed una ridotta manutenzione. L'Amministrazione Comunale potrà indicare tipologie e materiali ritenuti maggiormente idonei rispetto alle caratteristiche dei luoghi ed agli obiettivi prefissati.

All'interno dei centri abitati e/o in contesti caratterizzati da presenze di interesse architettonico e/o ambientale (centri storici, piazze, slarghi, ecc.) le pavimentazioni

⁹⁶ modificato con variante 3

andranno realizzate in materiale lapideo, mentre nel caso di percorsi bordo strada all'esterno dei centri abitati, oppure all'interno delle nuove zone di espansione potranno essere ammesse pavimentazioni realizzate con masselli in calcestruzzo autobloccanti o in asfalto.

Nei viali e nelle strade di maggiore importanza andrà privilegiata la realizzazione del marciapiede separato dalla sede veicolare, a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature aventi le caratteristiche previste dal presente Prontuario.

Gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di 1,50 m (2,00 m, se alberati) ed essere sopraelevati rispetto alla quota strada di almeno 10 cm. In presenza di situazioni oggettive legate allo stato dei luoghi l'Amministrazione potrà autorizzare larghezze diverse con un minimo di 1,00 m.

ART. 54 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

Tematismo presente nell'art 40 RE, SCHEDA PRESCRIZIONI ULSS – UFFICIO IGIENE EDILIZIA E TERRITORIO ⁹⁷

ART. 55

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ⁹⁸

ART. 56 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI - Ex art 39 RE, 49 NT

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

L'affissione dei manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo regolamento.

⁹⁷ modificato con variante 3

⁹⁸ modificato con variante 3

Ubicazione, dimensionamento o conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

ART. 57 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE - Ex art 50 NT

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate o in muratura di altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50, con l'esclusione dei muri di sostegno del terreno esistente.

Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliate, ecc.

L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, non può essere superiore compreso lo zoccolo a ml 1,50 di cui la parte cieca non deve superare m. 0,50, nelle zone con terreno in andamento, tali limiti si applicano alla media tra il punto più alto e quello più basso.

L'altezza dal piano di campagna per i confini interni non può mai eccedere la quota di m. 0,50 per la parte cieca, salvo accordo sottoscritto con i confinanti.

La parte cieca può avere altezza fino a m 1,50 per consentire la realizzazione di pilastrature a sostegno di cancellate o nicchie per l'alloggio di contatori secondo le specifiche dimensionali previste dall'Ente Gestore.

Per le siepi si fa riferimento alle norme del c.c.

Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, l'altezza massima può essere di ml. 3,00 anche completamente cieca, per motivi di sicurezza e funzionalità operativa purché a rete metallica grigliata affiancata a siepi sempre verdi ed alberature. In ogni caso le recinzioni non devono causare impedimento alla visibilità della strada per gli utenti della stessa.

Nel territorio rurale e di edificazione diffusa le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali *fino ad un massimo di 10 volte la superficie del fabbricato di pertinenza*⁹⁹, agricoli o produttivi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. Per la zona agricola E1 valgono le indicazioni riportate nello specifico articolo delle NT.

⁹⁹ inserito con variante 4

Per particolari motivi di carattere tecnico - funzionale il Responsabile del servizio può autorizzare materiali e modalità esecutive diversi da quelli previsti in via generale. Può altresì vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

In ogni caso salve situazioni già precostituite, le recinzioni devono distare almeno ml. 1,00 dal margine della carreggiata delle strade pubbliche o di uso pubblico. La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata e oggetto di manutenzione a cura del proprietario frontista. Il Responsabile del servizio può esercitare i poteri sostitutivi.

Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

ART. 58 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 59 - AREE VERDI - Ex art 8 Prontuario

Le aree a verde, pubblico o privato, sono considerate come elementi di rilevante interesse ai fini del miglioramento della qualità urbana degli insediamenti e, più in generale, della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale.

Le aree verdi assumono inoltre il ruolo di misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO₂

Nella progettazione delle aree a verde devono essere attentamente considerati i seguenti elementi:

- i rapporti visuali tra la morfologia del terreno, le alberature, l'architettura degli edifici, il contesto ambientale, ecc;
- la funzione delle alberature (delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali, zone /d'ombra, effetti prospettici, ecc);
- i caratteri delle alberature;
- le esigenze di manutenzione.

Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico, devono essere:

- accessibili, fruibili, caratterizzate da economicità di gestione, evitando di attrezzare aree che non presentino queste qualità prestazionali;
- attrezzate con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani
- equipaggiate con nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano e di mitigazione visiva dell'insediamento nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente Prontuario.
- raccordate possibilmente con il sistema della rete ecologica locale e contribuire positivamente alla sua realizzazione. Nelle aree a standard potranno essere integrati spazi dedicati impianti eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (bacini di fitodepurazione) o opere di mitigazione idraulica, quali bacini di raccolta per la laminazione delle acque piovane.

Le alberature ricadenti in contesti urbanizzati (parcheggi, viabilità ecc.) devono essere adeguatamente protette.

Nelle aree attigue agli edifici la progettazione del verde deve essere realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico, mettendo a dimora piantumazioni in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva.

Nel caso di alberature esistenti, nelle aree di pertinenza degli edifici, le stesse vanno di norma salvaguardate e protette. Un eventuale intervento di abbattimento, dovrebbe

essere adeguatamente valutato nei suoi effetti modificatori dell'ambiente interessato e pertanto, in tutti i casi possibili, si consiglia l'adozione contestuale di interventi compensativi, di ripristino o di messa a dimora di nuove piante e/o sistemazioni a verde. Sono da preferire in ogni caso specie autoctone. Va favorito il reimpianto delle specie originariamente presenti e naturalmente compatibili con il contesto paesaggistico.

Nel caso di nuovi insediamenti, per le piantumazioni, si consiglia di privilegiare associazioni di alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi, con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno, dell'esposizione e dei caratteri climatici, ed evitando perciò specie esotiche estranee al paesaggio agrario dei luoghi. Sui confini verso la strada pubblica o sui confini interni verso la altrui proprietà possono essere piantate siepi, che possono servire a mascherare recinzioni o elementi tecnologici.

Gli interventi sui parchi, giardini storici e sugli spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale dovranno essere finalizzati a:

- impedire smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni tra i suddetti beni ed il relativo contesto;
- adottare misure volte a riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- conservare i beni storico/architettonici attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto all'uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- impedire la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti favorendo il mantenimento in efficienza degli elementi di arredo storici presenti, quali muri di recinzione, viali, pavimentazioni, gazebo ecc.

Nelle aree attrezzate localizzate lungo la viabilità principale, all'esterno dei centri abitati, è ammessa l'installazione di tavoli, panchine, focolari ecc, che dovranno comunque essere realizzati con materiali tradizionali quali legno e pietra. Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere adeguatamente delimitate e sistemate con fondo naturale battuto o a prato stabile. Tali aree dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

ART. 60 - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE ¹⁰⁰

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.

¹⁰⁰ modificato con variante 3

2. *L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.*

3. *L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.*

ART. 61 - ORTI URBANI ¹⁰¹

L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, la cui regolamentazione potrà essere formulata con successivo provvedimento di C.C..

ART. 62 - PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE ¹⁰²

1. *Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.*

2. *L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.*

ART. 63 – SENTIERI ¹⁰³

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

ART. 64 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - Ex art 43 RE

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua.

¹⁰¹ modificato con variante 3

¹⁰² modificato con variante 3

¹⁰³ modificato con variante 3

E' inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile di settore Igiene Pubblica dell'ULSS o dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 65

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ¹⁰⁴

ART. 66 – DEPURAZIONE, SMALTIMENTO E UTILIZZO DELLE ACQUE – Ex art 7, 21 e 22 Prontuario

I progetti relativi ai sottoservizi dovranno essere finalizzati a consentire facilità di accesso a reti ed impianti tecnologici, garantendo nel contempo semplicità di manutenzione al fine di ridurre al minimo le operazioni di scavo e ripristino delle sedi stradali.

Nel caso di interventi di riparazione, manutenzione e quant'altro renda necessario rimuovere la pavimentazione per eseguire lo scavo, dovrà essere prevista una adeguata riparazione con i medesimi materiali in modo da non pregiudicare la percorribilità della strada o del marciapiede. Dovrà essere posta inoltre particolare attenzione a non danneggiare l'apparato radicale delle alberature e/o altre reti presenti nel sottosuolo.

Nella realizzazione dei sottoservizi vanno rispettate le prescrizioni della legislazione vigente, nonché quelle degli Enti erogatori dei servizi.

Protezione dall'umidità e smaltimento acque

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

Per le nuove costruzioni i pavimenti dei locali abitabili del piano terra, qualora non esista sottostante cantinato, devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50.

Razionalizzazione dell'utilizzo della risorsa acqua e recupero acque piovane

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, vanno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua. Per gli edifici esistenti tale disposizione va applicata nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario. Si consiglia inoltre la realizzazione di reti duali per gli utilizzi dove non è necessario il requisito della potabilità, quali ad esempio l'acqua per le vaschette di cacciata dei wc.

¹⁰⁴ modificato con variante 3

Nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche legate ad attività produttiva, vanno utilizzate le acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziali, la pulizia dei cortili, ecc. Nei nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, in presenza di un'area verde/orto superiore a 100 mq, vanno previste vasche di stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da destinare a usi non potabili (irrigazione del giardino, ecc ...). Il dimensionamento dello stoccaggio va fatto considerando sia la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per circa 200 mq di giardino) che le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7-10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione può accumulare 1 mc d'acqua).

I serbatoi di accumulo (S.A.) per la raccolta delle acque meteoriche possono essere a seconda della tipologia dimensionati con i seguenti metodi:

a) in relazione al fabbisogno idrico (F.I.) e al periodo di secca, stimato in 40 giorni in base alla seguente relazione:

$S.A = F.I. \times 40$ (con F.I. = numero abitanti teorici x 76 l/g); il numero teorico abitanti si calcola come volume edificio / 200 mc abitante.

b) per aree verdi pubbliche o ad uso pubblico in ambito di lottizzazioni, in relazione al volume di acqua captabile dalle superfici a verde espresso in mc in base alla seguente relazione: 20 lt/mq di spazio da irrigare.

Nel caso di piani attuativi di nuove aree a destinazione commerciale, artigianale ed industriale saranno adottate reti di distribuzione delle acque non potabili con serbatoi di accumulo; andranno inoltre previste vasche per uso antincendio consorziate; al fine di favorire la realizzazione di una unica centrale tecnologica a servizio dell'intero piano attuativo, la realizzazione del relativo vano tecnico necessario è consentita in deroga ai parametri edificatori di zona.

ART. 66 bis – PROGETTO LIFE BEWARE - LIFE17GIC/IT/000091”

PROGETTO LIFE ¹⁰⁵

*Nella cartografia di piano sono individuate con apposita simbologia le 5 aree oggetto di interventi pubblici indicati dal progetto **Life Beware - LIFE17GIC/IT/000091**. In particolare si individuano*

Area 1 – parcheggio di pizze della Libertà – realizzazione di sistemi di drenaggio sotterranei a bioritenzione

Area 2 – collina del Grumo – realizzazione di scavi per l'infiltrazione dell'acqua

Area 3 – area residenziale di via Volti, collina PP6 – realizzazione bacino di detenzione con stagno/laghetto di bioritenzione

Area 4 – Corte Acquasaliente – sistema di raccolta dell'acqua piovana con installazione di dry wells

Area 5 – parcheggio del cimitero nuovo – realizzazione di giardini di pioggia e bacino di infiltrazione erboso

Area 6 – bacino di ritenzione in zona C1/E12¹⁰⁶

¹⁰⁵ modificato con variante 3

¹⁰⁶ inserito con variante 4

Al fine di ridurre gli impatti sul consumo del suolo e delle alterazioni alla naturale circolazione delle acque Pertanto, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione ex art. 10 DPR 380/2001 e demolizione e ricostruzione, devono prevedere:

- un'estensione minima della superficie filtrante a verde pari al 25% della superficie impermeabile dell'intervento di nuova costruzione, ovvero un'estensione della superficie filtrante a verde almeno pari a quella esistente per gli interventi di ristrutturazione ex art. 10 DPR 380/2001 e demolizione e ricostruzione. È considerata superficie filtrante, la superficie sistemata a verde, non costruita né fuori terra né in sottosuolo (i.e. una superficie a verde sovrapposta a una soletta non può essere considerata superficie filtrante). La suddetta superficie deve essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo secondo la normativa vigente (art. 39 del Piano Regionale di Tutela delle Acque, Allegato A3 alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5/11/2009 e ss.mm. e ii.).
- il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, ovvero le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali devono essere mantenute invariate; ciò si ottiene attraverso l'adozione di sistemi per la gestione sostenibile delle acque di pioggia (acronimo SUDS, dalla nota definizione inglese Sustainable Urban Drainage Systems) preferendo, laddove possibile, quelli a basso impatto paesaggistico quali avvallamenti e rimodellazioni morfologiche del terreno, giardini pluviali, trincee drenanti, considerando in modo prioritario quelle tipologie di intervento che prevedano l'inserimento di vegetazione e consentano un utilizzo multifunzionale dell'opera (creazione di aree verdi e di svago).

Il dimensionamento di tali strutture può essere effettuato con diverse modalità a seconda dell'estensione dell'intervento, in ottemperanza delle indicazioni regionali in materia e descritte nel documento "Valutazione di compatibilità idraulica - Linee guida" edito nel 2009 dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione del Veneto.

Nella seguente tabella si riassumono i criteri di classificazione degli interventi e i criteri da adottare nel dimensionamento delle misure per il mantenimento dell'invarianza idraulica.

Tabella 1. Criteri da adottare ai fini del dimensionamento delle misure per il mantenimento dell'invarianza idraulica. S: superficie di riferimento per la quale è prevista la modificazione di uso del suolo

| Soglie dimensionali | Criteri da adottare |
|--------------------------|---|
| $S \leq 1000 \text{ mq}$ | Modalità di dimensionamento semplificata (descritta nel presente regolamento) |
| $S > 1000 \text{ mq}$ | Predisposizione della verifica di compatibilità idraulica come da normativa regionale |

Modalità di dimensionamento semplificata

Nella modalità di dimensionamento semplificata, l'acqua meteorica raccolta dalle superfici impermeabili non può essere convogliata direttamente alla rete di drenaggio,

ma deve essere immessa in sistemi di laminazione ovvero di gestione sostenibile delle acque di pioggia che ne permettano l'accumulo, il riuso e/o l'infiltrazione nel sottosuolo. Il dimensionamento dei sistemi per il mantenimento dell'invarianza idraulica nella modalità semplificata deve seguire i criteri di Tabella 2. La tipologia di sistemi A), che include misure che garantiscono l'infiltrazione dell'acqua meteorica, è da preferire rispetto alla tipologia B), che ne permette il solo accumulo, e va utilizzata in modo prioritario ad esclusione dei casi in cui:

- la qualità delle acque da gestire non sia compatibile con la tutela qualitativa delle falde; (cfr. art. 39 del Piano Regionale di Tutela delle Acque, Allegato A3 alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5/11/2009 e ss.mm. e ii.).
- il processo di infiltrazione possa causare problemi di stabilità dei versanti o del sottosuolo;
- il processo di infiltrazione possa interferire con le fondazioni o anche i piani interrati degli edifici esistenti;
- il sito non sia adatto all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo: aree caratterizzate da falda subaffiorante, terreni poco permeabili.

Tabella 2. Criteri per il dimensionamento in modalità semplificata dei sistemi per la salvaguardia dell'invarianza idraulica.

| Tipologia | Esempi | Criterio di dimensionamento |
|--|---|---|
| A) Sistemi che garantiscono il processo di infiltrazione | Giardini pluviali, aree di bioritenzione, vasche di laminazione con fondo permeabile, trincee drenanti, pozzi perdenti. | Superficie infiltrante pari ad almeno il 10 % della superficie impermeabile scolante. |
| B) Sistemi che garantiscono il solo accumulo | Vasche di laminazione in calcestruzzo, serbatoi interrati o fuori terra, bacini di laminazione con fondo impermeabile. | Volume invasabile pari ad almeno 30 litri per ogni metro quadro di superficie impermeabile scolante |

Nella modalità di dimensionamento semplificata, il verde pensile o tetto verde, permette di applicare un coefficiente di riduzione K nel calcolo della superficie impermeabile scolante (solo per la superficie impermeabile coperta dal sistema a verde pensile). K è pari a 0.7 nel caso di verde pensile estensivo e pari a 0.5 nel caso di verde pensile intensivo (spessore del substrato di coltivazione maggiore di 20 cm). La superficie impermeabile scolante viene quindi calcolata come la somma della superficie impermeabile non coperta da verde pensile, più la superficie a verde pensile moltiplicata per il coefficiente K .

La superficie coperta da pavimentazione permeabile, invece, non rientra nel calcolo della superficie impermeabile. Sono infatti considerate filtranti soluzioni alternative, come superfici in ghiaia o pavimentazioni permeabili, che non compromettano la permeabilità del terreno e, in ogni caso, che garantiscano una permeabilità di almeno 2500 mm/ora (da scheda tecnica fornita dal produttore della pavimentazione utilizzata).

*Per gli interventi che prevedono la riduzione della superficie impermeabile esistente di almeno 50 mq e la sua sostituzione con superficie filtrante a verde o con soluzioni filtranti alternative che garantiscano una permeabilità di almeno 2500 mm/ora, si prevede un incentivo pari ad un aumento del 5% del volume o a una riduzione del 10% del costo di costruzione...*¹⁰⁷

ART. 67

*Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso*¹⁰⁸

ART. 68

*Si rinvia alla normativa tecnica di settore.*¹⁰⁹

ART. 69

*Si rinvia alla normativa tecnica di settore.*¹¹⁰

ART. 70 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI¹¹¹

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, 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 di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile 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, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

ART. 71

*Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso*¹¹²

¹⁰⁷ *inserito con variante 4*

¹⁰⁸ *modificato con variante 3*

¹⁰⁹ *modificato con variante 3*

¹¹⁰ *modificato con variante 3*

¹¹¹ *modificato con variante 3*

¹¹² *modificato con variante 3*

ART. 72 – TELECOMUNICAZIONI - Ex art 60 NT

L'installazione e la modifica e l'adeguamento degli impianti per la telefonia mobile, nonché la modifica delle caratteristiche di emissione dei medesimi, sono disciplinate dal Decreto Legislativo 1.8.2003, n. 259; sono soggette al rilascio di apposita concessione e possono essere installate ove indicato nell'allegata planimetria¹¹³.

Non sarà consentita la realizzazione di Stazioni Radio Base per telefonia mobile al di fuori delle aree individuate dall'allegata planimetria.

Nell'ambito del territorio comunale sono individuate le aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale, nelle quali vanno individuati i siti pubblici idonei. In queste aree dovrà essere privilegiata l'installazione delle nuove infrastrutture per la telefonia mobile e la delocalizzazione di quelle esistenti se ubicate in aree diverse.

A tale fine sono da preferire i siti:

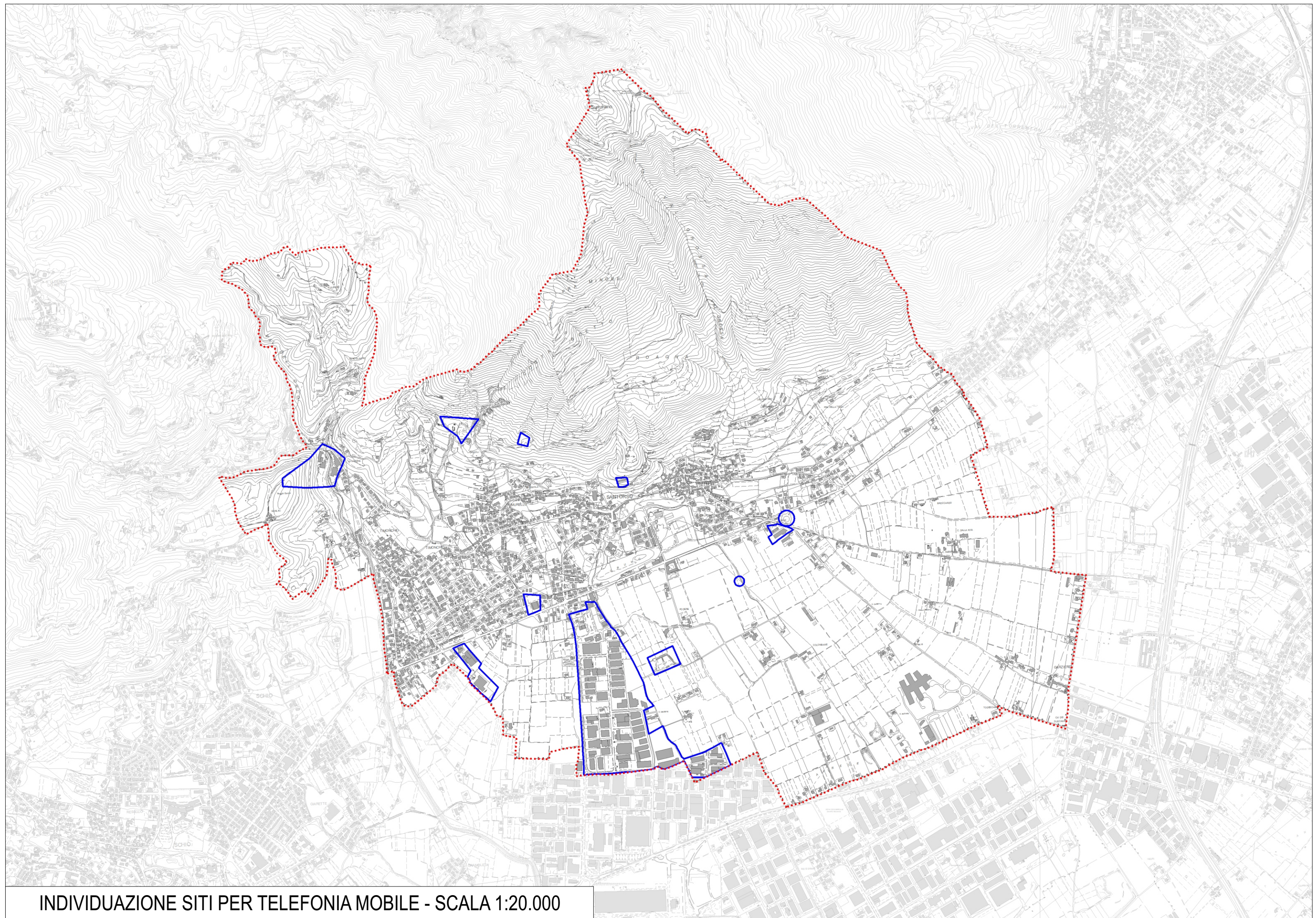
- a) prossimi a infrastrutture della viabilità primaria quali rotatorie stradali, aree di arredo, anche situati in prossimità alla rete autostradale, etc.;*
- b) all'interno di aree destinate a parcheggi;*
- c) ricompresi nelle aree di rispetto cimiteriale;*
- d) collocati in contesti o zone industriali/artigianali o commerciali;*
- e) nelle aree di cave abbandonate.*

Il posizionamento dovrà avvenire preferibilmente nelle rotatorie; ogni apparato esterno alle rotatorie dovrà essere del tipo traliccio a basso impatto visivo.

Il gestore che voglia installare nuove antenne entro il 30 settembre dell'anno precedente deve presentare una proposta di localizzazione individuando una o più aree di ricerca dal raggio minimo di m 200.¹¹⁴

¹¹³ modificato con variante 4

¹¹⁴ modificato con variante 4



INDIVIDUAZIONE SITI PER TELEFONIA MOBILE - SCALA 1:20.000

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 73 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI - Ex art 33, 34 RE

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale scopo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parte di edifici visibili al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del servizio, sentita la C.E., di imporre ai proprietari la loro sistemazione, riservandosi l'intervento sostitutivo in caso di inadempienza.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e arborati.

A tale riguardo il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre:

- la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc.;
- la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

E ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi reti di distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione con il Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

Il Responsabile del servizio può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

ART. 74 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

115

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

¹¹⁵ *modificato con variante 3*

I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

8. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

9. *Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, tutti gli edifici, compresi quelli a confine con la pubblica proprietà potranno realizzare maggiori spessori delle murature esterne per uno spessore massimo di 20 centimetri a patto che si riducano di almeno del 10% i limiti di trasmittanza previsti dal Dlgs 192/2005, previo comunque parere dell'ufficio LL.PP. che ne valuterà la possibilità.*¹¹⁶

ART. 75 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI - Ex art 46 NT

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

Gli oggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

Terrazzini, balconi e spazi simili potranno essere realizzati se con sporto non superiore a ml. 1,50, e altezze del suolo non inferiori a ml. 3,00. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a ml. 5 solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di ml. 1,50.

Tettoie aperte su tre lati e simili, realizzate in legno potranno essere realizzate se lo sporto sarà inferiore di almeno cm.20 della larghezza del marciapiede sul quale prospettano, con un massimo di m. 1,50.

Debbono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

Per tende davanti ad aperture: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,50 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 20 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità; se ubicate in centro storico

Per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza sopra definiti al primo comma del presente articolo. se collocati ad altezza inferiore a ml 3, e devono conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, privilegiando materiali e forme antiche.

Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. I serramenti collocati ad altezza inferiore a ml. 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico sprovvisti di marciapiede

¹¹⁶ *inserito con variante 4*

ad un'altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 76 – ALLINEAMENTI ¹¹⁷

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.

2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

ART. 77 - PIANO DEL COLORE ¹¹⁸

1. Il Piano del Colore qualora approvato dalla Giunta Comunale stabilirà i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprenderà gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.

2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.

ART. 78 - COPERTURE DEGLI EDIFICI - Ex art 38 NT

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea della falda.

Non sono ammesse coperture con materiali e colori non propri all'ambiente circostante.

La pendenza delle falde deve essere quella tradizionale. Inoltre, per ogni corpo di fabbrica, deve essere la medesima su tutte le fronti. E comunque ammesso l'adeguamento alle pendenze delle coperture degli edifici preesistenti e circostanti.

L'eventuale illuminazione naturale di ambienti ricavati in sottotetti può essere ottenuta mediante opportune finestrature in andamento di falda, oppure per mezzo di abbaini.

Potranno essere ammesse deroghe alle norme sopra citate soltanto nel caso di rilevante e comprovato impegno architettonico.

¹¹⁷ modificato con variante 3

¹¹⁸ modificato con variante 3

Le disposizioni contenute nel presente articolo si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione, sia al restauro e al rifacimento di fabbricati esistenti.

ART. 79 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Riduzione dell'inquinamento luminoso - Ex art 23 Prontuario

L'illuminazione artificiale degli spazi dovrà essere considerata come fattore di primaria importanza per la definizione e valorizzazione dell'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, avvalendosi di prodotti volti all'abbattimento dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico anche in riferimento alla L.R. 17/2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici". Quest'ultima normativa è di riferimento per l'illuminazione artificiale da predisporre lungo il territorio (aree pubbliche e private) con predisposizione di apposito Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL).

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a, al fine di diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche del Sito Natura 2000.

Si dovrà prevedere la progressiva sostituzione degli impianti di illuminazione esistenti con sistemi utilizzanti corpi illuminanti senza emissione di flusso luminoso oltre i 90° dall'asse verticale, come le armature stradali tipo "Cut-Off" o i proiettori con ottica di tipo asimmetrico opportunamente orientati. Inoltre, si raccomanda l'utilizzo di lampade al sodio a bassa pressione (NaLp) che permettono di raggiungere il rispetto dei valori di luminanza richiesti dalla normativa vigente e, nel contempo, si configurano validi nell'ottica del conseguimento di un significativo risparmio energetico, in ottemperanza agli standard richiesti dalla Comunità Europea.

- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le

- insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
 - Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

Le disposizioni di cui sopra non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali.

ART. 80

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ¹¹⁹

ART. 81 - COMIGNOLI, ANTENNE E SOVRASTRUTTURE VARIE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI - Ex art 36 RE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Si rimanda inoltre all'art 75 del presente Regolamento ¹²⁰

ART. 82 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI ¹²¹

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.

2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

ART. 83 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

Vedi articolo 73 RE ¹²²

¹¹⁹ modificato con variante 3

¹²⁰ modificato con variante 3

¹²¹ modificato con variante 3

ART. 84 - CARTELLONI PUBBLICITARI

Vedi articolo 73 RE ¹²³

ART. 85 - MURI DI CINTA

Vedi articolo 18 Prontuario ¹²⁴

ART. 86 - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI ED INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO - Ex art 41 RE

I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al D.Lgs.42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale. ¹²⁵

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico, il Responsabile del Servizio può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regioni) per tutte le opere previste dai precedenti articoli e ricadenti:

- a.) Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati del territorio, ancorché non vincolate;
- b.) Nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti.

ART. 87

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ¹²⁶

ART. 88 - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI ¹²⁷

Si rinvia ai precedenti articoli del presente regolamento di cui al Capo II e alle norme sovraordinate in materia.

¹²² modificato con variante 3

¹²³ modificato con variante 3

¹²⁴ modificato con variante 3

¹²⁵ modificato con variante 3

¹²⁶ modificato con variante 3

¹²⁷ modificato con variante 3

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 89 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ¹²⁸

Gli interventi sui fabbricati devono essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dalla normativa statale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche (DPR 380/2001, DM 236/1989, DPR 503/1996, L 104/1992, L 41/1986; LR 16/2007, LR 14/2009, DGRV 1428/2011 e DGRV 1898/2014).

ART. 90 - SERRE BIOCLIMATICHE ¹²⁹

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.

2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti.

3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.

ART. 91 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI ¹³⁰

Vedi articolo 41 RE

ART. 92 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI ¹³¹

Vedi articolo 78 RE

ART. 93 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI - Ex art 43 NT

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20 % dell'area del cortile stesso.

¹²⁸ modificato con variante 3

¹²⁹ modificato con variante 3

¹³⁰ modificato con variante 3

¹³¹ modificato con variante 3

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disbrigo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio del diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo relativo alle "chiostrine".

ART. 94 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE - Ex art 44 NT

La superficie non deve essere inferiore al 7 % della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inserire un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disbrigo.

ART. 95

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ¹³²

ART. 96 - RECINZIONI

Le recinzioni devono rispettare le prescrizioni contenute nel precedente art. 57. ¹³³

ART. 97 - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Si rinvia agli specifici capitoli del prontuario ¹³⁴

¹³² modificato con variante 3

¹³³ modificato con variante 3

¹³⁴ modificato con variante 3

ART. 98 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA - Ex art 9 Prontuario

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di autorizzazione o di permesso di costruire devono essere sistemate a verde ed alberate oppure opportunamente pavimentate; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni. Qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata per le aree libere, deve essere oggetto di nuova autorizzazione.

Nella realizzazione di corti, slarghi, portici, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi, deve essere di norma evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli.

I manufatti di arredo devono essere di norma realizzati con materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di colori e materiali).

Le corti hanno la caratteristica di spazi comuni a più unità abitative, possono essere pavimentate o lasciate in parte a verde oppure trattate come corti alberate. Esse sono considerate spazi di norma pedonali, e possono essere utilizzate per accedere ai garages delle abitazioni che vi si affacciano. Non sono ammesse suddivisioni dello spazio mediante recinzioni.

Le pavimentazioni in pietra o ciottoli esistenti vanno salvaguardate, se in condizioni di degrado vanno restaurate o riproposte.

E' vietato l'uso di klinker, materiali ceramici, asfalto, sono invece consentiti i porfidi, le pietre naturali, masselli in cls in tinte naturali, le pavimentazioni ecologiche.

Il progetto della nuova edificazione o del restauro, qualora vi sia un'area libera all'interno del lotto, dovrà essere corredato anche dalle sistemazioni esterne con l'eventuale definizione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati.

Le pavimentazioni di cortili e slarghi potranno essere realizzate: in materiale lapideo con superfici prive di rialzi ed irregolarità, rugosità ed altri inconvenienti che consentano una agevole percorribilità evitando inciampi e/o cadute; con masselli in calcestruzzo di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico od altre pavimentazioni coerenti con l'esistente, adatte al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione, in grado di favorire sia i percorsi pedonali, sia la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

Per quanto concerne i cordoli, si dovranno prevedere cordoli di materiale coerente rispetto a quello delle pavimentazioni; laddove i materiali lo consentono, la superficie della testa può essere scalpellata o bocciardata.

Gli spazi pubblici e/o di uso pubblico (strade, piazze, portici, giardini, parchi, ecc.) concorrono a determinare l'identità storica di Santorso. Tutti gli interventi, comprese le

manutenzioni, devono essere orientati al riordino dell'immagine urbana ed alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici ed ambientali, il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica sia del centro urbano, sia dei luoghi esterni.

ART. 99 – PISCINE ¹³⁵

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici.

ART. 100

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ¹³⁶

¹³⁵ modificato con variante 3

¹³⁶ modificato con variante 3

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 101 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO – POTERI DI DEROGA - Ex art 65 RE

Al Responsabile del servizio è riconosciuto il potere di rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di P.I. nei seguenti limiti.

- 1) Edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse: la deroga non può comportare modifica della destinazione di zona; deve essere rispettato il codice della Strada e devono essere evitati pericoli per la circolazione; le altezze e la ubicazione non devono compromettere aspetti particolarmente significativi dell'ambiente circostante. La deroga è subordinata a deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.
- 2) Interventi sia pubblici che privati: sono consentiti aumenti di volume e di altezza dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici, per documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, o di recupero di gravi condizioni di degrado. Le opere possono riguardare anche l'esterno dei fabbricati, ma non devono comunque comportare aumenti delle superfici o dei volumi utili. Sono, in ogni caso, da rispettare le disposizioni di cui alle Legge n. 1089 del 1939, n. 1497 del 1939 e n. 171 del 1973.

ART. 102 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO - Ex art 3, 24, 66 RE

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalle leggi urbanistiche.

Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità anche parziali dal permesso di costruire, il Responsabile del servizio le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire o ripristinare.

Si applica la disciplina del DPR 380/2001.

Il Responsabile del servizio può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che dei direttori dei lavori o collaudatori o per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà, non osservino le disposizioni del presente Regolamento od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

Si richiamano, inoltre, le vigenti disposizioni di legge in tema di competenze e di responsabilità degli operatori in campo edilizio.

ART. 103

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ¹³⁷

ART. 104 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI - Ex art 21 RE

Il Responsabile del Servizio è tenuto a esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dal permesso di costruire o autorizzazione rilasciato o tacitamente assentito.

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi.

Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Sindaco, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'Albo del Comune, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e dalla relativa ordinanza di sospensione e lo trasmette all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Provincia, nonché al Ministro dei Lavori Pubblici.

ART. 105

Tematismo non presente nel Regolamento Edilizio del Comune di Santorso ¹³⁸

ART. 106 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI - Ex art 23 RE

I contributi, le sanzioni e le spese di cui al Dpr 380/2001 vengono riscossi con ingiunzione emessa dal responsabile del competente ufficio comunale a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14.4.1910 n. 639.

¹³⁷ modificato con variante 3

¹³⁸ modificato con variante 3

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 107 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/00 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

ART. 108 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - Ex art 2 RE

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'art. 29 della LR 11/2004.

ART. 109 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME - Ex art 64 RE

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.