



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Provincia di Trento

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n. 27 del 14.05.2026

## **INDICE GENERALE**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 Finalità del Regolamento edilizio	6
Art. 2 Oggetto del Regolamento edilizio	6

### **TITOLO II**

#### **DEFINIZIONI**

Art. 3 Definizioni	7
--------------------	---

### **TITOLO III**

#### **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

Art. 4 Composizione della commissione edilizia comunale	12
Art. 5 Competenze della Commissione edilizia	13
Art. 6 Funzionamento della Commissione edilizia	14

### **TITOLO IV**

#### **TITOLI EDILIZI, COMUNICAZIONI, PARERI PREVENTIVI E VOLTURA**

Art. 7 Titoli edilizi e comunicazioni	16
Art. 8 Documentazione tecnica	16
Art. 9 Parere preventivo	16
Art. 10 Certificato di destinazione urbanistica (CDU)	17
Art. 11 Trasferibilità del titolo abilitativo (voltura)	18
Art. 12 Pubblicità degli atti edilizi	19

**TITOLO V**  
**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Art. 13 Contributo di costruzione	20
Art. 14 Aliquote del costo medio di costruzione per categorie tipologico funzionali	20
Art. 15 Esenzioni e riduzioni del contributo di costruzione	21
Art. 16 Urbanizzazione delle aree	21
Art. 17 Dismissione	22
Art. 18 Rimborso delle somme pagate	23

**TITOLO VI**  
**NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 19 Comunicazioni di inizio dei lavori	24
Art. 20 Quota e linea fissa	24
Art. 21 Cantieri	24
Art. 22 Tabella di cantiere	25
Art. 23 Criteri da osservare per scavi e demolizioni	26
Art. 24 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	27

**TITOLO VII**  
**NORME SULL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA  
ENERGETICA**

Art. 25 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	28
Art. 26 Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici	28
Art. 27 Orientamento edifici	28
Art. 28 Schermature superfici trasparenti	29
Art. 29 Sistemi di illuminazione	29
Art. 30 Aree a verde	31
Art.31 Spazi comuni per il deposito biciclette e per carico e scarico	31
Art. 32 Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini	32

Art. 33 Dotazioni per la ricarica dei veicoli elettrici	32
---	----

## **TITOLO VIII**

### **NORME IGIENICO-SANITARIE**

Art. 34 Definizioni	33
Art. 35 Dimensioni minime dell'alloggio e dei locali	34
Art. 36 Altezza minima dei locali	34
Art. 37 Illuminazione ed aerazione dei locali	35
Art. 38 Interventi sugli edifici esistenti	36
Art. 39 Dotazioni minime degli alloggi	37
Art. 40 Servizi igienici	37
Art. 41 Cucine e angoli cottura	38
Art. 42 Soppalchi	38
Art. 43 Locali a piano terreno, seminterrati e interrati	40
Art. 44 Scale	40
Art. 45 Parapetti e balconi	41
Art. 46 Autorimesse	41
Art. 47 Camini e condotti	42
Art. 48 Ventilazione negli edifici	43
Art. 49 Locali per caldaie e cabine elettriche	44
Art. 50 Climatizzazione e risparmio energetico	44
Art. 51 Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico	44
Art. 52 Camera d'aria	45
Art. 53 Spazi per la raccolta dei rifiuti	45
Art. 54 Acqua potabile	46
Art. 55 Scarico delle acque meteoriche e acque reflue	46
Art. 56 Dichiarazione di inagibilità	46

## **TITOLO IX**

### **DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

Art. 57 Passi carrai	48
----------------------	----

Art. 58	Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche e su spazi pubblici	51
Art. 59	Segnaletica e corpi illuminanti	52
Art. 60	Numeri civici	53

## **TITOLO X**

### **RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA**

#### **E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

Art. 61	Obblighi di manutenzione	54
Art. 62	Decoro delle facciate	54
Art. 63	Tende da sole	55
Art. 64	Antenne e parabole	55
Art. 65	Apparecchiature esterne per il condizionamento	56
Art. 66	Recinzioni delle aree	56

## **TITOLO XI**

### **CARTELLI E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI**

Art. 67	Bacheche e targhe	58
Art. 68	Cartelli e altri mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato	58
Art. 69	Pubblicità su ponteggi di fabbricati in costruzione	59

## **TITOLO XII**

### **NORME FINALI**

Art. 70	Disposizioni finali e transitorie	61
Art. 71	Entrata in vigore del regolamento	61

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1**

**Finalità del Regolamento edilizio**

1. Le norme del presente Regolamento, elaborate in coerenza con l'art. 75 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (d'ora innanzi legge urbanistica) sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e di una migliore qualità della vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire la tutela dei valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia, perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

**Art. 2**

**Oggetto del Regolamento edilizio**

1. Il Regolamento edilizio comunale (REC) ha funzione integrativa, di specificazione, aggiornamento e attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale generale.
2. I titoli seguenti rappresentano i contenuti del Regolamento edilizio comunale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica e del regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P n. 8-61/Leg dd. 19.05.2017 (d'ora innanzi R.U.E.P).

## **TITOLO II**

### **DEFINIZIONI**

#### **Art. 3**

##### **Definizioni**

1. Ai fini del presente Regolamento, ad integrazione di quanto disciplinato nella legge urbanistica e nel Piano Regolatore Comunale, si definiscono:

##### **PERGOLATO**

Struttura di pertinenza di un edificio, composta da elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o altro materiale, tale da costituire una composizione a rete per il sostegno di piante rampicanti.

Il pergolato è costituito da elementi leggeri tra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e deve essere rimovibile previo smontaggio e non per demolizione.

L'altezza massima, in ogni suo punto, non deve essere superiore a m. 2,5 e non deve avere né grondaie né pluviali, né essere tamponato.

Il pergolato, quale elemento di arredo di un'area, non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito e non viene computato negli indici edilizi.

E' ammessa la realizzazione di un pergolato per giardino e comunque non più di uno per ciascuna unità immobiliare avente una propria pertinenza.

Non è ammessa la realizzazione di pergolati su terrazze, balconi e sulle coperture degli edifici.

##### **GAZEBO**

Chiosco da giardino, sia fisso che mobile, realizzato a piano terra, nell'area di pertinenza di edifici residenziali, completamente aperto su tutti i lati.

Il gazebo deve essere privo di fondazioni, con altezza massima di m. 2,5, realizzato in legno o metallo. La copertura può essere in tela, canne di bambù o legno e deve avere forma regolare e superficie coperta massima di mq. 9.

Il gazebo, quale elemento di arredo di un'area, non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito e non viene computato negli indici edilizi.

E' ammessa la realizzazione di un gazebo per giardino e comunque non più di uno per ciascuna unità immobiliare avente una propria pertinenza.

### **PORTICO**

Spazio coperto, posto al piano terra, di passaggio o sosta, ad uso pubblico o privato, aperto all'esterno su almeno due lati e per almeno il 40% del suo perimetro, delimitato con colonne o pilastri, a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante.

Non si computa nella SUL se asservito ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 3 comma 6 lettera m) del R.U.E.P.

### **BALCONE O POGGIOLO**

Aggetto accessibile rispetto alla parete dell'edificio, delimitato da un parapetto e sostenuto da pilastri o a sbalzo, aperto su almeno due lati.

Non si computa nella SUL nei limiti e alle condizioni fissate dall'articolo 3 comma 6 lettera m) del R.U.E.P.

### **TERRAZZA**

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da parapetti.

Non si computa nella SUL nei limiti e alle condizioni fissate dall'articolo 3 comma 6 lettera m) del R.U.E.P.

### **BUSSOLA DI ENTRATA**

Manufatto destinato a creare un ambiente di collegamento tra l'interno e l'esterno dell'unità immobiliare, addossato alle murature perimetrali e realizzato esclusivamente in prossimità dell'ingresso principale dell'unità immobiliare.

Non si computa nella SUL, ai sensi ai sensi dell'articolo 3 comma 6 lettera m) del R.U.E.P. solamente qualora l'unità immobiliare non risulti già dotata di spazi di collegamento tra l'ingresso principale e l'interno dell'unità immobiliare e la bussola abbia una profondità massima di m. 2.

### **TETTOIA**

Costruzione sorretta da pilastri, isolata o in aderenza ad un edificio, priva di tamponamenti laterali per almeno il 50 % del suo perimetro.

Se di superficie inferiore a 15 metri quadrati, come risultante dalla proiezione delle falde sul piano orizzontale, è considerata costruzione accessoria che, ai sensi dell'articolo 3 comma 4 lettera b) del R.U.E.P , è priva di volume urbanistico e di superficie utile netta (SUN)

### **PENSILINA**

Struttura a sbalzo sporgente da un edificio, oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole e priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.

Se con sporgenza non superiore a 2,00 metri è considerata una costruzioni accessoria ai sensi dell'articolo 3 comma 4 lettera b) del R.U.E.P ed è priva di superficie utile netta (SUN)

### **LEGNAIA**

Costruzione accessoria realizzata solamente nell'area di pertinenza dell'edificio principale, nei limiti dimensioni fissati dal PRG, avente le seguenti caratteristiche:

- struttura portante semplice a telaio, costituita da elementi verticali e orizzontali in legno o metallo. Non è consentito l'utilizzo di strutture in cemento e/o muratura ad esclusione delle parti immediatamente a contatto col terreno;
- i tamponamenti delle facciate devono essere esclusivamente in assi di legno semplicemente accostate e privi di finestrate;
- la copertura deve essere ad una o due falde ed in materiale coerente con il contesto paesaggistico. E' vietato l'uso di materiali plastici, bituminosi, vetrocemento e amianto.

**TENDE DA SOLE** a seconda delle caratteristiche si suddividono in:

- **tende su struttura fissa:** sono costituite da telo o altro tessuto impermeabile richiudibile a rullo, o altro meccanismo posto su guide laterali agganciate ad un telaio fisso, anche appoggiato a terra, prive di chiusure laterali e realizzate nel rispetto dei criteri fissati dall'articolo 63 del presente Regolamento.
- **tende avvolgibili prive di sostegno a palo:** sono costituite da telo, o altro tessuto impermeabile, sorretto e teso da un telaio a braccio chiudibile a pacchetto, che non implichi appoggi a terra, realizzate nel rispetto dei criteri fissati dall'articolo 63 del presente Regolamento.

Sono assimilabili alle tende avvolgibili le pergotende, anche bioclimatiche, costituite da pergolati dotati di tenda mobile o con elementi frangisole retrattili, collocate esclusivamente sulla parte superiore, con funzione di ombreggiamento. Le pergotende non sono ammesse sulle coperture degli edifici.

Nel caso la copertura superiore sia costituita da elementi frangisole fissi e orientabili la costruzione è assimilabile ad una tettoia e come tale viene disciplinata .

## **ARREDI DA GIARDINO**

Sono elementi accessori necessari per l'utilizzazione e il godimento dello spazio aperto, posti nelle aree di pertinenza degli edifici.

Sono compresi nella definizione:

- cuccie per cani, prive di recinto, realizzate in muratura o prefabbricati di vario genere; voliere;
- barbecue o piccoli forni, anche in muratura, di limitate dimensioni che, se dotati di accessori (piani di appoggio, contenitori per legna ecc) non possono avere superficie complessiva superiore a mq. 3 ed altezza massima, escluso il comignolo, di metri 2, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente una propria pertinenza;
- panche, fontane e piccole vasche;
- giochi per bambini, comprese cassette di limitate dimensioni e piccoli depositi per attrezzi da giardino, di pertinenza di edifici residenziali, privi di allacciamenti per le forniture di servizi e privi di collegamenti funzionali con altre costruzioni, aventi dimensioni massime di mq. 9 di superficie in pianta e m. 2,50 altezza al colmo del tetto;

- accatastamenti di legna, posti in adiacenza degli edifici residenziali, non eccedenti le esigenze ordinarie delle singole unità immobiliari;
- piscine rimovibili (fuori terra) con larghezza, lunghezza o diametro massimi di m. 6.

## **SERRE SOLARI**

Sono elementi dell'architettura biocompatibile in grado di conseguire un miglioramento delle prestazioni energetiche di un edificio mediante sia la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale confinano, sia attraverso la captazione ed accumulo diretto e indiretto dell'energia solare.

La realizzazione di serre solari deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- non devono creare nuovi ambienti di abitazione o che prevedano la permanenza continuativa di persone;
- devono essere integrate nelle facciate, poste in condizioni ottimali di irraggiamento e non essere realizzate completamente a nord;
- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto di aerazione;
- devono essere dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- nel caso di interventi su edifici esistenti deve essere dimostrata, attraverso calcoli energetici da allegare al progetto, la funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/ o la funzione di spazio intermedio.

Se con sporgenza non superiore a 2,00 metri sono considerate costruzioni accessorie ai sensi dell'articolo 3 comma 4 lettera b) del R.U.E.P e sono prive di volume urbanistico e di superficie utile netta (SUN)

**TITOLO III**  
**COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

**Art. 4**

**Composizione della commissione edilizia comunale**

1. La Commissione Edilizia Comunale è istituita ai sensi dell'art. 9 della legge urbanistica ed è composta da:

a) membri di diritto:

- il Sindaco o l'assessore all'urbanistica che presiede la Commissione;
- il comandante del corpo dei vigili del fuoco o suo sostituto;

b) membri di nomina:

- un tecnico laureato in architettura, esperto in materia di tutela del paesaggio, iscritto al relativo albo professionale;
- un tecnico laureato in ingegneria, esperto in materia edilizia ed urbanistica, iscritto al relativo albo professionale;
- un laureato esperto nelle scienze della geologia, geotecnica, idrologia e geofisica iscritto al relativo albo professionale;
- un tecnico diplomato, esperto in materia edilizia ed urbanistica, iscritto al relativo albo professionale;
- un esperto in materie giuridiche nel settore urbanistica e edilizia;
- un dottore agronomo e forestale esperto nella valutazione del verde iscritto al relativo albo professionale .

2. La Commissione rimane in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale.

3. La Commissione si riunisce ordinariamente con cadenza mensile e, straordinariamente, qualora il presidente lo ritenga opportuno.

4. I componenti di nomina che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti. Analogamente si procede in caso di dimissioni o cessazione dalla carica per qualsiasi motivo.
5. In caso di assenza del presidente le relative funzioni vengono assunte dal commissario più anziano d'età.
6. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del presidente affiancare alla commissione edilizia uno o più consulenti senza diritto di voto.
7. Il presidente, in casi del tutto particolari, potrà consentire che il progettista venga sentito in commissione su richiesta della stessa, del responsabile dell'Unità Operativa Edilizia o del progettista medesimo.
8. Ai componenti della commissione viene corrisposto il gettone di presenza determinato ai sensi del codice degli Enti Locali.

## **Art. 5**

### **Competenze della Commissione edilizia**

1. La commissione edilizia è un organo tecnico-consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare, con pareri e proposte, l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, con particolare attenzione al tema della qualità architettonica degli interventi, verificandone la coerenza con i caratteri del contesto in cui sono collocati. Può fornire pareri interpretativi relativamente alla normativa vigente attinente l'edilizia e l'urbanistica, nonché al Piano Regolatore Generale e al presente REC.
2. La Commissione edilizia esprime obbligatoriamente il proprio parere su:
  - a) accertamento di conformità urbanistica delle opere pubbliche del comune;
  - b) interventi soggetti a permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato;

- c) parere ai fini dell'accertamento di conformità per le opere pubbliche dello Stato, della Regione, di altre Regioni e dei relativi enti territoriali;
- d) esistenza del contrasto con rilevanti interessi urbanistici e valutazione sulla demolizione parziale ovvero sul pregiudizio della parte eseguita in difformità nel caso di applicazione della sanzione pecuniaria per abusi edilizi;
- e) permesso di costruire in sanatoria o provvedimento in sanatoria;
- f) autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Sindaco;
- g) annullamento in autotutela di titoli edilizi rilasciati;
- h) in tutti i casi in cui sia previsto comunque l'obbligo del parere della CEC.

3. Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto per qualsiasi altro intervento qualora l'ufficio competente lo ritenga opportuno.

4. Nelle aree non assoggettate al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale la commissione edilizia può indicare le prescrizioni o le modalità esecutive necessarie per garantire un corretto inserimento dell'intervento, o comunque necessarie per garantire il decoro e l'estetica delle costruzioni anche in relazione all'ambiente circostante nel rispetto delle indicazioni tipologiche previste dal PRG e dal presente Regolamento.

## **Art. 6**

### **Funzionamento della Commissione edilizia**

1. Le funzioni di segreteria e verbalizzazione delle riunioni della Commissione Edilizia sono affidate al responsabile dell'Unità Operativa Edilizia o a un dipendente comunale da lui designato. Il responsabile dell'Area gestione del Territorio partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto e senza concorrere a determinare il numero legale.

2. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesto l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti con diritto di voto.

3. I pareri della commissione edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi dai componenti presenti. In caso di parità prevale il voto di chi la presiede.

4. Il verbale delle riunioni della commissione viene redatto dal segretario della commissione che lo firma unitamente al presidente della commissione.

Il verbale deve riportare i pareri espressi dalla commissione, gli esiti delle votazioni e gli eventuali pareri di minoranza.

5. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 9, comma 3 della legge urbanistica relative all'assunzione di incarichi, i singoli componenti della commissione non possono presenziare all'esame e alla discussione dei progetti elaborati dagli stessi o da componenti dello studio professionale, anche associato, di cui fanno parte (siano essi soci o dipendenti) o che riguardino comunque l'interesse proprio o del coniuge o di parenti ed affini fino al secondo grado.

6. E' fatto divieto ai componenti della commissione di comunicare atti, documenti o decisioni a chi non faccia parte della commissione stessa.

## **TITOLO IV**

### **TITOLI EDILIZI, COMUNICAZIONI, PARERI PREVENTIVI E VOLTURA**

#### **Art. 7**

##### **Titoli edilizi e comunicazioni**

1. Sono titoli edilizi e comunicazioni:

- a) la comunicazione per opere libere;
- b) la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- c) la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- d) il permesso di costruire e il permesso di costruire convenzionato;
- e) il permesso di costruire in sanatoria e il provvedimento di sanatoria.

2. Le modalità di presentazione, i termini e la validità sono stabiliti dalla legge urbanistica e dal R.U.E.P

#### **Art. 8**

##### **Documentazione tecnica**

1. La documentazione da allegare ai titoli edilizi è prevista dalla modulistica approvata dalla Giunta provinciale.

#### **Art. 9**

##### **Parere preventivo**

1. L'avente titolo o il progettista possono richiedere un parere preventivo circa la fattibilità di interventi edilizi con istanza corredata da:

- a) idonea documentazione grafica e fotografica;
- b) relazione illustrativa dei quesiti oggetto della richiesta;

c) stralcio del PRG, planimetria almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli interventi edilizi diretti, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento.

2. Il parere è reso entro il termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, sentita eventualmente la commissione edilizia comunale.

3. Il parere preventivo conserva validità fino a che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici, fermo restando che i contenuti dello stesso non sono vincolanti e il Comune potrà motivatamente discostarsi dallo stesso.

4. Il rilascio del parere preventivo è subordinato al pagamento di un importo per diritti di segreteria determinato dal Comune con specifico provvedimento.

## **Art. 10**

### **Certificato di destinazione urbanistica (CDU)**

1. Il Comune rilascia entro il termine di 30 giorni, su richiesta dell'interessato, un certificato di destinazione urbanistica che specifica la destinazione di P.R.G. in vigore e adottata, relativa all'area o all'immobile oggetto della richiesta.

2. Nella richiesta di CDU, formulata su apposito modello, va indicato:

- a) l'elenco delle particelle fondiarie o edificiali per le quali si chiede la certificazione;
- b) l'estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio catastale con la perimetrazione dell'area oggetto della richiesta;
- c) il tipo di eventuale esenzione dall'imposta di bollo.

3. Il certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non intervengono prima modifiche degli strumenti urbanistici.

Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto della normativa urbanistica.

4. Il CDU, oltre alle prescrizioni urbanistiche discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato, deve contenere:

- a) il grado di penalità evidenziato dalla carta di sintesi della pericolosità ai sensi dell'articolo 22 della legge urbanistica;
- b) l'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi ai sensi dell'articolo 27, comma 6 della legge urbanistica;
- c) la previsione di vincoli preordinati all'espropriazione o che comportano l'inedificabilità ai sensi dell'articolo 48 della legge urbanistica;
- d) gli estremi dell'atto di approvazione del piano attuativo e della relativa convenzione ai sensi dell'articolo 51, comma 6 della legge urbanistica;
- e) il volume accertato a seguito di demolizione avvenuta ai sensi dell'articolo 111 della legge urbanistica per la riqualificazione di edifici dismessi e degradati e il riferimento al registro previsto dal medesimo articolo;
- f) l'avvenuta trasformazione di area a bosco in area agricola ai sensi dell'articolo 88 del R.U.E.P a far data dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori o dell'accertamento di cui al comma 1 del medesimo articolo;
- g) i siti da bonificare ai sensi dell'articolo 251, comma 2 del D.Lgs 152/2006;
- h) i terreni i cui soprassuoli siano stati interessati da incendi ai sensi delle legge 353/2000.

5. Il CDU, anche se rilasciato indicando con frazione numerica approssimata la destinazione di P.R.G. dell'area in relazione alle realtà riportate nell'estratto, non può essere utilizzato per la verifica degli indici urbanistici, che deve essere effettuata in sede di progetto esecutivo.

## **Art. 11**

### **Trasferibilità del titolo abilitativo (voltura)**

1. I titoli edilizi in corso di validità sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare, su specifica richiesta al Comune.

2. Eventuali modifiche nella titolarità del bene, prima del rilascio del titolo edilizio, devono essere comunicati tempestivamente per il controllo della titolarità con riferimento ai nuovi intestatari.

3. La voltura non modifica i termini di validità e vincola il subentrante ai contenuti dell'atto medesimo.

4. Alla domanda di voltura, in regola con l'imposta di bollo, deve obbligatoriamente essere allegata la seguente documentazione:

- estremi del titolo abilitativo edilizio;
- documentazione comprovante il titolo idoneo alla voltura;
- se necessario, il piano di casa materialmente divisa.

## **Art. 12**

### **Pubblicità degli atti edilizi**

1. Il Comune pubblica tempestivamente i dati relativi al rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Sindaco e al deposito delle SCIA sull'albo telematico del comune e sul sito internet dell'amministrazione, per almeno 30 giorni, fermo restando la possibilità di successiva consultazione negli archivi.

**TITOLO V**  
**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**Art. 13**

**Contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione è dovuto per gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico, come disciplinato dalla legge urbanistica e dal relativo regolamento di attuazione ed è commisurato al costo di costruzione e all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

**Art. 14**

**Aliquote del costo medio di costruzione per categorie tipologico funzionali**

1. Le categorie tipologico- funzionali, in rapporto alle loro caratteristiche e alle destinazioni d'uso, sono fissate dal R.U.E.P.

Il costo medio di costruzione, per ciascuna categoria, è stabilito con deliberazione della Giunta provinciale ed aggiornato annualmente in base all'andamento degli indici ISTAT.

2. Ai sensi dell'articolo 87 della legge urbanistica il Comune fissa il contributo in una misura compresa tra il 5% e l'8% del costo medio di costruzione, determinato per le diverse categorie tipologico-funzionali, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed in una misura compresa tra il 15% e il 20% del medesimo costo, per gli interventi di nuova costruzione.

3. Per ciascuna categoria tipologico funzionale l'aliquota del costo medio di costruzione è fissata nelle seguenti percentuali:

a) per gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'articolo 77 comma 1 lettera g) della legge urbanistica:

- **CATEGORIA A** : 20 % del costo medio di costruzione;
- **CATEGORIA B**: 20% del costo medio di costruzione;
- **CATEGORIA C**: 20% del costo medio di costruzione;

- **CATEGORIA D:** 20% del costo medio di costruzione;

b) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti dall'articolo 77 comma 1 dalla lettera a) alla lettera e) della legge urbanistica:

- **CATEGORIA A :** 8% del costo medio di costruzione;

- **CATEGORIA B:** 8% del costo medio di costruzione;

- **CATEGORIA C:** 8 % del costo medio di costruzione;

- **CATEGORIA D:** 8% del costo medio di costruzione;

4. La modifica degli importi di riferimento dei costi medi di costruzione da parte della Giunta provinciale determina automaticamente l'adeguamento degli importi unitari per ogni categoria.

## **Art. 15**

### **Esenzioni e riduzioni del contributo di costruzione**

1. I casi e i requisiti per beneficiare dell'esenzione o della riduzione del contributo di costruzione sono disciplinati dalla legge urbanistica e dal relativo regolamento di attuazione.

2. Le premialità edilizie riconosciute dall'articolo 86 della legge provinciale 1/2008 per gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 77, comma 1 lettera g) numero 1) della legge urbanistica consistono nella riduzione del contributo di costruzione pari al 10% dell'importo dovuto a condizione che sia raggiunta la classe energetica A, unitamente all'ottenimento di certificazioni di sostenibilità ambientale o di certificazioni di qualità costruttiva degli edifici in legno.

## **Art. 16**

### **Urbanizzazione delle aree**

1. L'idoneità delle opere di urbanizzazione è verificata dai competenti uffici tecnici comunali, in collaborazione con i gestori dei sottoservizi, ed è valutata in relazione alla qualità e quantità delle

opere di urbanizzazioni esistenti ed alle potenzialità edificatorie della zona, anche ad integrazione delle specifiche previsioni del Piano Regolatore Generale.

2. Nel caso di piani attuativi o di permesso di costruire convenzionato, qualora l'interessato si impegni all'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti, avrà diritto alla riduzione del contributo di costruzione nella misura di un terzo o di una somma pari al costo effettivamente sostenuto, se tale importo è inferiore a un terzo.

3. Ai sensi dell'articolo 89, comma 2 della legge urbanistica è possibile applicare un'ulteriore riduzione del contributo di costruzione nei seguenti casi:

a) il PRG individua le opere di urbanizzazione primaria a servizio di un'area insediativa più vasta di quella interessata dal piano attuativo o dal permesso di costruire;

b) le opere di urbanizzazione primaria risultano particolarmente onerose a causa della morfologia del territorio, della composizione dei siti, o per dimensioni e sviluppo.

## **Art. 17**

### **Dismissione**

1. Nel caso in cui un edificio abbia perso la destinazione d'uso originaria per dismissione, un eventuale intervento di recupero comporta una nuova corresponsione del contributo di costruzione.

2. Per edificio dismesso si intende un edificio che presenti un elevato stato di degrado, tale da non essere più idoneo all'uso a cui è destinato.

3. Un edificio è da considerarsi inoltre dismesso quando sia stata dichiarata l'inagibilità ai sensi dell'articolo 56 e quando sia stata richiesta ed accettata dal Comune la riduzione dell'imposta per fabbricati inagibili o inabitabili, escludendo il caso del non utilizzo di fatto.

## **Art. 18**

### **Rimborso delle somme pagate**

1. Il rimborso del contributo di costruzione è ammesso nei casi previsti dall'art. 50 del R.U.E.P. L'amministrazione comunale, entro 30 giorni dalla richiesta o comunque compatibilmente con le disponibilità a bilancio, provvede al versamento della somma in restituzione.
2. Nel caso il richiedente sia un soggetto diverso dal titolare del titolo abilitativo che ha effettuato il versamento del contributo dovrà essere autorizzato da quest'ultimo; in caso contrario il rimborso viene effettuato a favore del soggetto che ha versato le somme.
3. Non si dà luogo al rimborso per somme inferiori a euro 100,00 salvo che il rimborso si riferisca all'imposizione di un contributo illegittimo o maggiore rispetto a quanto dovuto.

**TITOLO VI**  
**NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

**Art. 19**

**Comunicazioni di inizio dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA comunica preventivamente la data di inizio lavori, utilizzando l'apposito modello predisposto dalla Provincia.
2. Il comune controlla, a campione, l'avvenuto deposito e la completezza della dichiarazione di inizio lavori entro 4 anni dal rilascio del relativo titolo edilizio.
3. Nel caso di mancato deposito della comunicazione di inizio lavori il Comune accerta l'effettivo inizio dei lavori ai fini della eventuale dichiarazione di decadenza del titolo edilizio ed irroga una sanzione pari a € 200,00.

**Art. 20**

**Quota e linea fissa**

1. Per la costruzione di nuovi edifici, prima dell'inizio dei lavori, è necessario prevedere una quota fissa e/o eventuali altri allineamenti a cui riferire la realizzazione dell'opera. Tale quota dovrà essere individuata in posizione accessibile anche dopo la realizzazione dell'opera e, in situazioni particolari, potrà essere verificata in contraddittorio con il Comune con redazione di specifico verbale.

**Art. 21**

**Cantieri**

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia addetto ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose, avere aspetto decoroso ed essere realizzati in conformità alle norme vigenti per la sicurezza sul lavoro.

2. E' fatta eccezione all'obbligo di recintare il cantiere di cui al comma precedente nel caso di opere da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, previa autorizzazione dell'amministrazione a sostituire la recinzione con altri segnali di avviso ai passanti.

Inoltre, nel caso di eccessivo intralcio al pubblico transito, il costruttore dovrà realizzare ponti di sostegno pensili sopra lo spazio pubblico ad un'altezza minima fissata dall'ufficio comunale competente.

3. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica deve essere ottenuta, preventivamente, l'autorizzazione per l'occupazione del suolo.

4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motorie.

5. Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le norme di sicurezza vigenti.

6. Di norma, sia nell'allestimento dei cantieri che nella realizzazione delle opere, non sono consentite interferenze con la proprietà pubblica o con le infrastrutture. Qualora non fosse possibile rispettare tale condizione le modalità esecutive dovranno essere preventivamente concordate con l'amministrazione comunale .

## **Art. 22**

### **Tabella di cantiere**

1. Per i lavori soggetti a permesso di costruire o a SCIA, deve essere esposta, in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi, una tabella avente dimensioni minime di cm 40 x 60, recante le seguenti indicazioni:

- a) oggetto dell'intervento;
- b) data e numero del permesso di costruire o della SCIA;

- c) nome del titolare, dell'impresa costruttrice, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- d) data di inizio dei lavori;

2. In caso di mancata esposizione della tabella è prevista una sanzione di euro 200.

### **Art. 23**

#### **Criteria da osservare per scavi e demolizioni**

1. Fatte salve le disposizioni di settore, in particolare quelle relative alla gestione dei materiali derivanti dalle operazioni di scavo, le attività di scavo e demolizione non devono produrre situazioni moleste rispetto al contesto circostante, evitando quindi la dispersione di polveri, fenomeni di ruscellamento o smottamento o emissioni rumorose moleste, o causare danni a persone, animali o cose.

2. E' altresì vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione. Quando ciò sia necessario, a causa della particolare natura dell'opera, i materiali, previa bagnatura, dovranno essere calati dentro appositi contenitori, condotti o altri mezzi precauzionali.

3. In caso di scavi o demolizione deve essere assicurata la stabilità dell'area di intervento, degli edifici e degli impianti e più in generale del contesto circostante.

4. La violazione delle disposizioni del presente articolo, non regolamentate da specifiche norme di settore, comporta il pagamento di una sanzione di euro 500.

## **Art. 24**

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

1. I ritrovamenti di interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al Comune. I lavori devono restare nel frattempo sospesi per mantenere intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di rispettare le prescrizioni delle leggi in materia.

2. Qualora durante le fasi di progettazione o di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovranno essere immediatamente sospesi i lavori e dovrà esserne data comunicazione al Servizio per la Protezione Civile.

**TITOLO VII**  
**NORME SULL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA**  
**ENERGETICA**

**Art. 25**

**Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche.

**Art. 26**

**Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'efficienza energetica e al comfort abitativo finalizzati al contenimento dei consumi energetici**

1. Ferme restando le disposizioni specifiche e gli incentivi in materia di edilizia sostenibile, nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, è obbligatoria l'integrazione di sistemi energetici da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

**Art. 27**

**Orientamento edifici**

1. In tutti i casi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fatto salvo il rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal PRG, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale.

2. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente, allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutti gli edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero e lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

## **Art. 28**

### **Schermature superfici trasparenti**

1. Fatto salvo il rispetto di eventuali specifiche prescrizioni del PRG, nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati delle radiazioni solari. A tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.).

2. Le schermature fisse (aggetti, logge, porticati, balconi ecc) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate.

3. I dispositivi di schermatura, fissi o mobili, dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso delle radiazioni solari in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

## **Art. 29**

### **Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedono l'intero rifacimento

del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

- a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
- b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
- c) utilizzare sorgenti luminose di classe A.

2. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedono l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali, con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale, è obbligatorio:

- a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
- b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
- c) utilizzare alimentatori di classe A e lampade di classe A .

3. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedono l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

- a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedono l'intero rifacimento del sistema di illuminazione esterno, in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

- a) utilizzare interruttori crepuscolari;
- b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad

es. LED) secondo la normativa vigente e dispositivi azionati da sensori di presenza, ove funzionale.

5. Ai fini della sicurezza urbana, tutte le aree interessate dal transito pedonale pubblico dovranno essere adeguatamente illuminate nel rispetto della normativa vigente di contenimento dell'inquinamento luminoso

### **Art. 30**

#### **Aree a verde**

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, nelle zone dove il P.R.G. fissa una superficie filtrante minima, all'interno della stessa, deve essere sistemata a verde una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto o della superficie territoriale.

2. Con riferimento alla sola destinazione residenziale, nel caso di edifici con superficie utile netta pari o superiore a mq 400, almeno il 50% dell'area a verde di cui sopra deve essere riservata a spazio di aggregazione attrezzato. A tale fine l'area deve essere di forma compatta, fruibile e di proprietà condominiale.

3. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, le coperture piane devono essere realizzate a "tetto verde", salvo comprovati impedimenti tecnici.

Sono ammesse porzioni di copertura non a verde destinate esclusivamente all'installazione di impianti tecnologici

### **Art. 31**

#### **Spazi comuni per il deposito biciclette e per carico e scarico**

1. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, per gli edifici con destinazione residenziale e alberghiera, con una su-

perficie utile netta pari o superiore a mq. 400, è obbligatorio prevedere spazi comuni con le seguenti caratteristiche:

- a) area per il deposito di biciclette dimensionato in misura di mq 1 ogni mq 50 di superficie utile netta, con un minimo di mq 10. Detti spazi dovranno essere previsti all'interno dell'edificio o, in alternativa, all'esterno dell'edificio purché facilmente raggiungibili raggiungibili dall'ingresso principale;
- b) area di carico e scarico idonea, posizionata con diretto accesso veicolare dall'esterno, di dimensione pari a mq 15,00.

### **Art. 32**

#### **Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini**

1. Nel caso di edifici residenziali di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con superficie utile netta pari o superiore a mq 600, è obbligatorio prevedere spazi di relazione condominiali e per il gioco dei bambini, nella misura di mq 0,3 ogni 25 mq. di superficie utile netta, con un minimo di mq 15.

2. I locali di cui al comma 1 devono essere realizzati in prossimità e in diretta comunicazione con l'ingresso principale, anche attraverso un'articolazione dello spazio che, pur identificando chiaramente questa superficie rispetto all'ingresso, non preveda necessariamente una divisione fisica. Deve comunque essere garantita una forma regolare e fruibile, il rispetto dei requisiti di accessibilità previsti dal D.M. 14 giugno 1989 n.236 e le caratteristiche igienico-sanitarie richieste per i locali agibili a destinazione abitativa.

### **Art 33**

#### **Dotazioni per la ricarica dei veicoli elettrici**

1. Per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione estesa all'intero edificio residenziale con più di 10 unità abitative, disciplinati dall'articolo 23 del R.U.E.P. deve essere prevista la predisposizione all'allaccio per la ricarica di veicoli elettrici in relazione a tutti i posti auto.

**TITOLO VIII**  
**NORME IGIENICO-SANITARIE**

**Art. 34**  
**Definizioni**

1. Al fine dell'applicazione delle presenti disposizioni valgono le seguenti definizioni:

a) alloggio: si intende l'unità abitativa (appartamento/monocale) costituita da almeno una stanza con angolo cottura e un servizio igienico.

I locali che costituiscono l'alloggio devono essere direttamente collegati tra loro costituendo un'unica unità immobiliare; il collegamento tra i vari livelli dell'alloggio non potrà avvenire tramite scale esterne allo stesso.

b) locali destinati ad abitazione: sono destinati ad abitazione i locali dove potenzialmente può essere svolta un'attività con presenza continuativa di persone, quali il soggiorno, la cucina e le camere da letto;

c) locali accessori all'abitazione: sono considerati accessori i locali dove non vi è permanenza continuativa di persone, come servizi igienici, lavanderie, guardaroba, corridoi, depositi, ripostigli, cantine, stube e simili;

d) locali con destinazione non abitativa: locali dove si svolgono attività con la presenza continuativa di persone, quali uffici, locali commerciali, pubblici esercizi, locali produttivi, laboratori artigianali e simili;

e) superficie dei locali: è la superficie del singolo locale misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale interne;

f) superficie dell'alloggio: è la somma delle superfici dei singoli locali dell'alloggio;

g) altezza minima dei locali: è l'altezza misurata da pavimento a soffitto o controsoffitto. Per il metodo di calcolo dell'altezza minima si rinvia alla definizione di altezza utile contenuta nell'articolo 3 comma 6 del R.U.E.P.;

h) rapporto di aerazione e illuminazione: è il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie del locale.

2. Un alloggio per essere considerato abitabile deve possedere i requisiti di superficie, altezza e illuminazione e aerazione precisati nei successivi articoli.

### **Art. 35**

#### **Dimensioni minime dell'alloggio e dei locali.**

1. Ogni alloggio, anche se monolocale, deve avere una superficie abitabile minima non inferiore a mq. 45,00 misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne e superfici esterne allo stesso. All'interno del centro storico la superficie minima abitabile non può essere inferiore a mq 42.

2. I locali adibiti ad abitazione devono avere le seguenti dimensioni minime:

- a) superficie abitabile dei locali esclusa la cucina: mq. 8.00;
- b) superficie abitabile di almeno un locale esclusa la cucina: mq. 14.00;
- c) superficie abitabile della cucina: mq. 6.00;
- d) superficie abitabile di almeno un servizio igienico: mq. 4,00;
- e) larghezza dei corridoi: m 1,00;

3. Nelle nuove costruzioni e nella ristrutturazione totale dell'immobile, fatta eccezione per gli interventi in centro storico, l'alloggio deve inoltre essere dotato di spazi accessori (cantina, soffitta, ripostiglio ecc.) con superficie non inferiore a mq. 3. Tale superficie deve intendersi aggiuntiva alla superficie minima dell'alloggio qualora ricavata all'esterno dello stesso.

### **Art. 36**

#### **Altezza minima dei locali**

1. I locali destinati ad abitazione devono avere un'altezza minima:

- a) per le zone fino a 500 metri s.l.m.: m. 2,60;
- b) per le zone oltre i 500 metri e fino ai 900 metri s.l.m.: m. 2,50;
- c) per le zone oltre i 900 metri s.l.m.: m. 2,40;

2. I locali accessori devono avere un'altezza minima di metri 2,20.

3. Nei sottotetti, per essere considerati abitabili, i locali con soffitto inclinato o discontinuo devono avere altezza minima interna pari a m. 1,50 e altezza media ponderale non inferiore a m. 2,20.

Si considera falda inclinata quella con pendenza uguale o maggiore al 27%.

Per gli ambienti dei sottotetti destinati a soffitta o deposito non è richiesta un'altezza minima.

4. Non possono essere computati ai fini del calcolo della superficie minima gli spazi con altezza minima inferiore a m. 1,50.

In ogni caso tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

5. I locali a piano terra destinati ad uso commerciale o direzionale, siti in edifici esistenti, devono avere un'altezza minima di m. 2,60, mentre quelli destinati a pubblico esercizio di m. 3.

Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione totale, i locali a piano terra, di cui al presente comma, devono avere un'altezza minima di m. 3, fino a quota 500 metri s.l.m. e di m. 2,60 nelle zone oltre quota 500 metri s.l.m.

### **Art. 37**

#### **Illuminazione ed aerazione dei locali.**

1. La superficie di illuminazione e aerazione di ciascun locale destinato ad abitazione, misurata come rapporto fra la superficie finestrata apribile e quella del locale, deve avvenire da spazi liberi esterni e non deve essere inferiore a:

- a) 1/8 per le zone fino a 500 metri s.l.m
- a) 1/10 per le zone fino da 501 metri a 900 metri s.l.m.
- b) 1/12 per le zone oltre i 900 metri s.l.m.
- c) 1/12 per i locali posti nei sottotetti.

2. Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare, anche se vetrato, non può essere computato al fine del raggiungimento del rapporto di illuminazione e aerazione.

3. L'aerazione dei locali deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio di aria secondo quanto previsto dall'articolo 48 del presente regolamento.

4. Per la superficie di illuminazione e aerazione delle unità immobiliari con destinazione non abitativa si rinvia alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e all'eventuale specifica normativa di settore.

### **Art. 38**

#### **Interventi sugli edifici esistenti**

1. Nel caso di interventi sugli alloggi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, esclusi quelli oggetto di demolizione con ricostruzione e di aumento delle unità immobiliari, è consentito mantenere dimensioni inferiori a quelle fissate dagli articoli precedenti relative all'altezza minima dei locali, all'inclinazione minima del tetto, ai rapporti di illuminazione e aerazione e dimensioni minime dell'alloggio e dei singoli locali, qualora non sia tecnicamente possibile il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed il progettista autocertifichi la sufficienza igienica dei locali e purché le nuove condizioni non siano complessivamente peggiorative rispetto alla situazione esistente.

2. Nel caso di interventi su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso sono consentiti rapporti di illuminazione e aerazione inferiori a quelli fissati dall'articolo 37, qualora non sia tecnicamente possibile il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed il progettista autocertifichi la sufficienza igienica dei locali, nel rispetto comunque della dimensione minima dell'alloggio e purché sia garantita un'altezza minima interna di almeno m.2,40.

3. In tutti i casi in cui non si demoliscono i solai esistenti, ma si realizzano opere finalizzate al risparmio energetico ai sensi dell'art. 86 della l.p. 4 marzo 2008, n. 1, è consentita la riduzione dell'altezza minima dei locali fino ad un massimo del 3% rispetto alla dimensione stabilita dal REC.

## **Art. 39**

### **Dotazioni minime degli alloggi**

1. Ogni nuovo alloggio deve essere dotato di allacciamento alla rete fognaria, idrica ed elettrica, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico, di cucina o angolo cottura e, fatta eccezione per gli alloggi dotati di ventilazione meccanica controllata (VMC), anche di canna fumaria.
2. Qualora nell'alloggio e/o nelle sue pertinenze venga previsto l'impiego di apparecchi a combustione deve essere assicurato un idoneo afflusso di aria nel rispetto delle vigenti norme UNI.

## **Art. 40**

### **Servizi igienici**

1. Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e non devono essere provviste di adeguati servizi igienici al loro interno.
2. Nelle unità immobiliari residenziali almeno uno dei servizi igienici deve avere una superficie minima di mq. 4,00 e deve essere dotato dei seguenti requisiti minimi:
  - a) aerazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,60, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi all'ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore;
  - b) ventilazione meccanica sempre obbligatoria, con le caratteristiche di cui alla lettera a), nel caso in cui siano presenti solo finestre in falda indipendentemente dalla loro dimensione;
  - c) pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2 ;
  - d) vaso, lavabo, vasca da bagno o doccia, bidet .
3. Nel caso di interventi di adeguamento dell'unità immobiliare alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche è consentita l'eliminazione del bidet.
4. Ulteriori servizi igienici dell'alloggio nonché i servizi igienici in ambienti a destinazione non residenziale, qualora non disciplinati da specifica normativa di settore, fermo restando l'obbligo dei

requisiti minimi di cui al comma 2, lettere a), b) e c), possono non essere dotati di tutti gli elementi di cui alla lettera d) del medesimo comma ed avere superficie inferiore a mq 4,00, ma non inferiore a mq 1,5.

5. I servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine e soggiorni provvisti di angolo cottura.

#### **Art. 41**

#### **Cucine e angoli cottura**

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione estesa all'intero edificio le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di condotti di aerazione. Qualora venga previsto l'impiego di apparecchi di cottura a gas il locale deve essere sempre aerato e ventilato secondo le vigenti norme UNI.

2. In ogni caso l'eventuale angolo cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo.

#### **Art. 42**

#### **Soppalchi**

1. Per soppalco si intende una superficie praticabile aggiuntiva, ottenuta dalla suddivisione di uno spazio chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta la superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso il vano ottenuto non può essere considerato un soppalco.

2. La costruzione di soppalchi è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la superficie soppalcata non deve superare il 50% della superficie netta del locale da soppalcare, sia nel caso di abitazioni che nel caso di usi diversi dalle abitazioni;

b) l'altezza minima della superficie sottostante il soppalco deve essere pari a m. 2,20.

Nel caso di negozi o pubblici esercizi l'altezza minima è pari a m. 2,60;

3. Nel caso di **soppalchi con soffitto orizzontale** l'altezza netta minima della superficie soprastante il soppalco è pari a m.2,20.

Nel caso di negozi o pubblici esercizi l'altezza minima è pari a m. 2,60.

4. Nel caso di **soppalchi con soffitto inclinato** avente una pendenza minima del 27% la superficie soprastante il soppalco deve avere un'altezza minima interna netta pari a m. 1,50 e altezza media ponderale non inferiore a m. 2,20.

Nel caso di negozi o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di m.2,00 e l'altezza media ponderale di m. 2,60.

5. Non sono computabili ai fini del calcolo della superficie abitabile di cui all'articolo 35 del presente regolamento gli spazi con altezza inferiore a m. 1,50. Tali spazi possono comunque essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

6. Nei locali produttivi e magazzini l'altezza netta minima della superficie sottostante e soprastante il soppalco, qualora adibite esclusivamente a deposito, senza la presenza permanente di persone, deve essere di m. 2,20, fatte salve norme specifiche di settore più restrittive.

7. La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale principale più il soppalco. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco.

8. Per i soppalchi destinati a ripostiglio, guardaroba o simili, non è richiesta alcuna altezza/pendenza minima e conseguentemente non possono essere computati ai fini del calcolo della superficie abitabile.

## **Art. 43**

### **Locali a piano terreno, seminterrati e interrati**

1. Non è ammesso l'uso ad abitazione di locali interrati o parzialmente interrati.
2. I locali siti a piano terreno adibiti ad abitazione devono essere pavimentati a quota non inferiore al livello del piano di spicco dell'edificio (o al livello degli spazi verso i quali prospettano, salvo giustificate eccezioni per gli edifici addossati al terreno).
3. Ai fini del recupero a fini abitativi di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è consentita la realizzazione di alloggi il cui pavimento risulti parzialmente a quota inferiore del livello del piano di spicco dell'edificio, purché sia realizzata un'intercapedine aerata ed accessibile, della larghezza minima di cm 80, adiacente all'edificio stesso.
4. Nei locali interrati e seminterrati ad uso cantina, ripostiglio, stube, servizio igienico, lavanderia, corridoio, garage, in luogo dell'intercapedine aerata sono consentite soluzioni alternative, purché idonee a proteggere i locali dall'umidità.
5. In tutti i casi i pavimenti e le pareti dei locali contro terra, anche con interposta intercapedine, devono essere realizzati adottando soluzioni capaci di proteggere gli stessi dall'umidità. Ugualmente gli edifici destinati all'abitazione devono essere muniti di adeguate forme di protezione dagli agenti ambientali nocivi.
6. Negli edifici esistenti le trasformazioni d'uso devono rispettare le disposizioni dei commi precedenti.

## **Art. 44**

### **Scale**

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione estesa all'intero edificio le scale comuni a più unità immobiliari devono rispettare le seguenti prescrizioni tecnico costruttive:
  - a) presentare andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo;

- b) per ogni rampa i gradini devono avere la stessa alzata e la stessa pedata;
- c) avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 e prevedere almeno un pianerottolo di riposo tra i piani. I gradini devono avere pedata di dimensione non inferiore a cm 30 e la somma del doppio dell'alzata più la pedata deve risultare compresa tra cm 62 e 64;
- d) essere munite di corrimano su entrambi i lati;
- e) i vani scala devono essere aerati e illuminati, anche artificialmente, in modo da garantire idonee condizioni igieniche e di visibilità.

2. Le scale interne alle singole unità immobiliari devono avere larghezza non inferiore a m 0,80.

3. Sono fatte salve le norme di sicurezza antincendio, quelle relative al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, eventualmente più restrittive.

#### **Art. 45**

#### **Parapetti e balconi**

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00 nonché struttura e forma idonee a costituire efficace riparo; gli stessi non devono essere attraversabili da una sfera di 10 cm di diametro, non devono essere arrampicabili e devono garantire, per una parte, la visuale alle persone con disabilità motoria.

2. I balconi devono essere dotati di parapetti aventi le caratteristiche sopra indicate.

#### **Art. 46**

#### **Autorimesse**

1. Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme di settore.

2. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchinari. Le dimensioni minime dei box e dei posti macchina sono fissate dalla normativa provinciale.

3. L'altezza minima dei locali destinati ad autorimessa è di m. 2,20.

3. Le rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati non possono avere pendenza superiore al 20% e devono essere adeguatamente raccordate alle estremità. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali antisdrucchiolevoli.

4. L'inizio delle rampe di cui al comma precedente deve essere arretrato dal limite delle aree soggette al transito in modo da garantire la sicurezza della circolazione sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stanziamento dei veicoli che devono immettersi nella rampa nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 57 del presente regolamento.

#### **Art. 47**

#### **Camini e condotti**

1. Qualsiasi prodotto di combustione nonché qualsiasi forma di aerazione naturale o meccanica degli ambienti deve essere scaricato nell'atmosfera secondo le modalità previste dalle leggi, norme vigenti e norme UNI.

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione estesi all'intero edificio qualsiasi prodotto di combustione o forma di aerazione naturale o meccanica deve essere scaricata in copertura mediante camini e condotti di idonea sezione alla quota prevista dalle norme UNI vigenti.

3. Negli interventi sugli edifici esistenti diversi da quelli previsti dal comma 2, qualora per ragioni tecniche, adeguatamente motivate nella specifica relazione redatta da un professionista abilitato da allegare alla richiesta del titolo edilizio, non sia possibile lo scarico in copertura, è consentito lo scarico a parete, nel rispetto delle norme UNI vigenti unicamente per:

- impianti termici a servizio dei singoli alloggi;
- sfiumi dei servizi igienici e delle cucine delle abitazioni

4. I camini di scarico dei prodotti da combustione, qualora la loro quota di sbocco sia più bassa rispetto agli edifici limitrofi, devono rispettare una distanza minima pari a m. 5 dalle pareti finestrate di edifici limitrofi più alti.

## **Art. 48**

### **Ventilazione negli edifici**

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione dovrà essere garantita una adeguata ventilazione del fabbricato anche ai fini della protezione da gas nocivi (radon ecc.).

2. I sistemi di ventilazione negli edifici devono essere realizzati per soddisfare contemporaneamente le esigenze di controllo della qualità dell'aria e del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico.

3. Allo scopo di mantenere una qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con il minor utilizzo di risorse energetiche, si potranno adottare impianti a ventilazione meccanica controllata (VMC), ad integrazione della ventilazione naturale, che garantiscano un ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni normative vigenti.

4. Qualora per il rinnovo dell'aria nei locali siano adottati sistemi di VMC è prescritta l'adozione di apparecchiature per il recupero del calore disperso.

5. All'interno degli alloggi dotati di sistemi di VMC, fatto salvo quanto previsto dalle norme UNI vigenti, non possono essere installati apparecchi a combustione a focolare aperto, alimentati con qualsiasi tipo di combustibile.

6. Per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i sistemi di VMC possono essere alternativi alla ventilazione naturale. I valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente.

## **Art. 49**

### **Locali per caldaie e cabine elettriche**

1. Le centrali termiche devono essere realizzate nel rispetto delle normative vigenti in materia, in funzione della potenzialità complessiva e del tipo di combustibile impiegato.
2. I nuovi locali adibiti a cabina elettrica devono essere realizzati all'esterno dell'edificio e non devono comunque essere attigui ad ambienti abitati e devono inoltre essere conformi alle disposizioni sulla protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

## **Art. 50**

### **Climatizzazione e risparmio energetico**

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale dove è prevista la presenza di persone, fatta eccezione per particolari destinazioni d'uso, devono essere dotati di idoneo sistema di climatizzazione invernale che garantisca la salubrità degli ambienti.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.
3. Gli edifici nonché gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati e accessoriati conformemente alla normativa in materia di risparmio energetico.

## **Art. 51**

### **Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico**

1. Gli interventi disciplinati dal presente regolamento devono osservare le norme statali, provinciali e comunali in materia di contenimento dell'inquinamento acustico.

**Art. 52**  
**Camera d'aria**

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti, edifici pubblici e laboratori devono essere provvisti di camera d'aria fra il terreno ed il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio aerato dello spessore minimo di cm. 30. Deve inoltre essere previsto adeguato isolamento contro l'umidità.

**Art. 53**  
**Spazi per la raccolta dei rifiuti**

1. Negli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e/o nelle ristrutturazioni che comprendono le sistemazioni delle aree di pertinenza devono essere individuati appositi spazi destinati ad ospitare le isole condominiali ovvero idonee al posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti secondo quanto previsto dal Regolamento comunale per la disciplina del servizio di gestione dei rifiuti urbani.

2. Le aree di cui al comma 1 devono essere indicate negli elaborati progettuali ed individuate all'interno dell'area di pertinenza degli edifici, su proprietà private, preferibilmente in prossimità dei passi carri esistenti, sentito obbligatoriamente il soggetto incaricato del servizio di gestione dei rifiuti urbani per il rilascio del parere di idoneità.

3. Le aree per la raccolta dei rifiuti devono inoltre essere recintate sui lati visibili dalla strada in modo da garantire il decoro degli edifici e dell'ambiente circostante e da evitare il conferimento da parte di estranei. Le recinzioni devono avere altezza massima di m. 1,50 o pari a quella esistente se di altezza maggiore con cancello pedonale di accesso per la raccolta di larghezza massima di m. 1,50 e con verso di apertura esclusivamente verso la proprietà privata.

## **Art. 54**

### **Acqua potabile**

1. Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura tale da garantire il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.
2. L'utilizzo di fonti di approvvigionamento alternative all'acquedotto comunale necessita del certificato di potabilità dell'acqua rilasciato dall'Azienda sanitaria.
3. Per gli edifici non allacciabili alla rete dell'acquedotto comunale, alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA dovrà essere allegato un elaborato planimetrico con individuazione del punto di prelievo dell'acqua potabile, della collocazione di eventuali vasche di accumulo e del tracciato della tubazione. Un'eventuale diversa modalità di approvvigionamento dell'acqua potabile dovrà essere dettagliatamente descritta nella relazione tecnica.

## **Art. 55**

### **Scarico delle acque meteoriche e acque reflue**

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, dai cortili e dalle aree private in genere.

## **Art. 56**

### **Dichiarazione di inagibilità**

1. Per gli edifici esistenti il Comune può dichiarare l'inagibilità totale o parziale, quando ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

- b) sussistenza di un concreto pericolo di crollo del fabbricato a causa della vetustà o di vizi di costruzione;
- c) alloggio improprio ovvero ricavato in locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, box, edificio al grezzo e simili;
- d) alloggi con superficie inferiore a mq. 28 o altezza inferiore a m. 2,20;
- e) grave carenza delle condizioni di aerazione e illuminazione;
- f) mancanza di acqua potabile;
- g) alloggi privi di servizi igienici;

2. A seguito di calamità naturali possono essere dichiarati inagibili singoli fabbricati o parti di essi quando, in conseguenza dei danni, sussista un concreto pericolo di crollo.

3. L'inagibilità non può essere dichiarata quando i vizi riscontrati possono essere eliminati con interventi di manutenzione straordinaria.

4. Un alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato e non può essere rioccupato se non dopo l'effettuazione degli interventi necessari per renderlo agibile e la presentazione della relativa segnalazione certificata di agibilità.

## TITOLO IX

### DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

#### Art. 57

##### Passi carrai

1. L'apertura dei nuovi passi carrai, la modifica e la regolarizzazione di quelli esistenti è soggetta ad autorizzazione dell'ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del Codice della Strada, previa domanda da parte del soggetto avente diritto.

2. I passi carrai devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare e pedonale sulla strada;
- b) agevolare le manovre dei veicoli in ingresso o in uscita dalle aree laterali alla strada.

3. I passi carrai dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione nonché delle seguenti condizioni:

- di norma deve essere previsto un solo passo carraio per lotto o, nel caso ciò non fosse possibile, gli accessi alla pubblica via devono essere limitati al numero minimo necessario, garantendo comunque la sicurezza.

La distanza minima tra due passi carrai di uno stesso lotto, in ogni caso, è pari a metri 25; tale distanza potrà essere ridotta a m. 12 qualora l'uso dei passi carrai sia a senso unico, distinti per ingresso e uscita, previa verifica di funzionalità da parte del Comune;

- di norma non sarà consentita l'apertura di passi carrai che determinino una riduzione degli spazi adibiti a parcheggio necessari a garantire lo standard ;

- i passi carrai (e gli accessi pedonali) dovranno essere altresì posizionati in modo che la realizzazione e l'uso degli stessi non richieda spostamenti o sradicamento di alberature di alto fusto o arbusti di pregio esistenti ed, in generale, nel rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento comunale per la tutela e la promozione del verde urbano pubblico e privato;

- non possono essere realizzati accessi in corrispondenza di aree riservate ad altre componenti della mobilità (ad esempio fermate del trasporto pubblico, attraversamenti pedonali, corsie di accelerazione e decelerazione e parcheggi pubblici);

- non è consentita la realizzazione di nuovi accessi, diramazioni, innesti, nonché la trasformazione di quelli esistenti o la variazione d'uso degli stessi, quando possa derivarne pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione, in particolare in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, e ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni dal Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione.

4. In tutti i passi carrai deve essere prevista un'area in piano o a pendenza ridotta (massimo 5%) di lunghezza non inferiore a metri 5,00 se l'accesso è limitato ad autovetture o, proporzionalmente maggiore, per l'accesso di veicoli di dimensioni maggiori.

Tale area deve essere collocata, all'interno della proprietà privata e deve essere finalizzata allo stazionamento dei veicoli durante le operazioni di entrata e uscita.

5. La larghezza degli accessi carrai deve essere commisurata all'ingombro dei veicoli che devono accedervi con un minimo di m. 3 all'interno del centro abitato, nel caso di accessi diretti e di m. 4 fuori dal centro abitato .

6. Nella realizzazione di accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede, ove esistente, evitando abbassamenti dello stesso in senso longitudinale.

L'eventuale abbassamento del marciapiede, o raccordo con la carreggiata stradale, dovrà avere una larghezza minima pari alla larghezza dell'accesso carraio più un metro lineare.

7. Gli accessi e le diramazioni devono essere realizzati con caratteristiche tali da evitare l'apporto di materiale di qualsiasi natura sulla sede stradale.

L'accesso dovrà inoltre essere dotato, per la sua larghezza, di un sistema di drenaggio lineare grigliato, sulla proprietà privata, allo scopo di raccogliere le acque meteoriche di scolo ed evitare il loro riversamento sia sull'area privata che sulla sede stradale.

8. Gli accessi devono essere realizzati e mantenuti sia con riferimento alla zona insistente sulla strada, sia alla parte ricadente sulla proprietà privata, a cura e spese dei titolari dell'autorizzazione, i quali sono tenuti a rispettare le prescrizioni e le modalità fissate dall'ente proprietario della strada e ad operare sotto la sorveglianza dello stesso. Nel caso di scadenza o revoca dell'autorizzazione e di chiusura del passo carraio, il titolare dell'autorizzazione o proprietario dovrà provvedere, a proprie

spese, al ripristino dell'eventuale abbassamento del marciapiede riportando lo stesso alla quota del marciapiede esistente.

9. Il passo carraio deve essere definito e fisicamente delimitato, secondo le modalità previste dal codice della strada, in modo tale da identificare lo spazio di immissione nella pubblica via.

10 Prima dell'inizio delle opere e manufatti di accesso sarà necessario acquisire, ove necessario, l'autorizzazione temporanea per l'occupazione del suolo pubblico e il relativo titolo edilizio.

11. Nel caso il passo carraio preveda anche la realizzazione di cancelli si rinvia a quanto previsto dall'articolo 66 del presente regolamento.

12. Gli accessi temporanei nei cantieri possono essere autorizzati anche in deroga alle norme sulla pendenza massima fissate dal presente articolo.

## Art. 58

### Sporgenze su vie e piazze pubbliche e su spazi pubblici

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e muri esistenti che aggettino su spazi pubblici, sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose:

a) lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di cm.5, purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di metri 1,50;

b) le modanature e i rilievi per una sporgenza non superiore a 15 cm;

c) le gronde e le pensiline aggettanti per non più di metri 1,50 purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 3,00 dal piano pedonale e a metri 6 dal piano viabile;

d) le ante ad oscuro (imposte) purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 2,20 dal piano del marciapiede e a metri 4,50 dal piano viabile. Se previste ad un'altezza inferiore dal piano dello spazio pubblico dovranno essere di tipo scorrevole, ad impacco o altra tipologia non sporgente o non sporgere più di cm 10 nella posizione di massima apertura;

e) le insegne a bandiera purché poste a un'altezza netta superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 6 dal piano viabile;

f) le tende purché poste ad un'altezza netta minima in ogni posizione (sia aperte che chiuse) di m. 2,20 dal marciapiede, compresi eventuali elementi di finitura (festone), arretrate di almeno 50 cm dalla sede viaria, non impediscano o confondano la segnaletica stradale e non creino pericolosità al pubblico transito;

g) balconi con larghezza massima di m. 1 ed altezza da terra minima di m. 6, unicamente per edifici esistenti e in strade con larghezza superiore a m. 5;

h) cappotto termico per uno spessore finito massimo di cm. 15 purché realizzato ad altezza superiore a m.2,50 dal suolo pubblico e purché non aggettante direttamente sulla carreggiata stradale.

2. Tutte le porte che si affacciano sulle strade e sugli spazi pubblici devono essere munite di serramenti che si aprono verso l'interno, a meno che non sia richiesta l'apertura verso l'esterno per ragioni di pubblica sicurezza. In tal caso deve essere ricercata una soluzione che eviti sporgenze sullo spazio pubblico ed elimini ogni pericolo al transito di veicoli e pedoni.

3. La ricostruzione degli elementi esistenti aggettanti sulle vie e piazze pubbliche, difformi dai com-  
mi precedenti, può essere autorizzata dall'ente proprietario con modalità atte ad attenuare eventuali  
pericoli per le persone o le cose.

## **Art. 59**

### **Segnaletica e corpi illuminanti**

1. Al Comune è riservata, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, pre-  
vio avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, sui fronti esterni dei fabbricati, edifici o  
costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:

- a) i numeri civici assegnati ad ogni accesso;
- b) le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici, i cartelli  
per segnalazioni stradali;
- c) pali, bracci, apparecchi illuminanti e luminarie, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmen-  
te alloggiare in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;
- d) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi delle poste, telefoni, monopolio e simili;
- g) gli orologi;
- h) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'orga-  
nizzazione degli spazi pubblici;
- i) le targhe, le targhette degli idranti, saracinesche e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi;
- j) apparecchi di videosorveglianza;
- k) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.

## **Art. 60**

### **Numeri civici**

1. La numerazione civica è stabilita dal Comune, che ne cura anche la modifica e la revisione, in conformità con le disposizioni vigenti in materia.
  
2. In tutti gli interventi edilizi che comportano una nuova numerazione civica ovvero la modifica di quella esistente, è fatto obbligo ai proprietari di adempiere alle procedure per l'assegnazione della suddetta numerazione, secondo le modalità stabilite dall'amministrazione comunale.
  
3. I contrassegni di numerazione civica sono installati dall'Amministrazione comunale a cura e spese del proprietario od avente titolo, che provvede anche alla conservazione e sostituzione per usura o danneggiamento per cause a lui imputabili.
  
4. In caso di demolizione di costruzioni, senza successiva ricostruzione, il proprietario deve notificare al Comune il numero civico ai fini della sua cancellazione.

**TITOLO X**  
**RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO**  
**PAESAGGISTICO**

**Art. 61**

**Obblighi di manutenzione**

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in condizioni di sicurezza, decoro e di igiene. In particolare le aree scoperte private, recintate e non, devono essere tenute pulite e libere da materiali di scarto. Tale obbligo vale anche per le zone verdi, i parchi e i giardini .

A tal fine il Comune può disporre gli opportuni sopralluoghi da parte di personale incaricato e può adottare i provvedimenti di legge.

**Art. 62**

**Decoro delle facciate**

1. Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili e le aree di pertinenza, recintate e non, devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro.

2. Ove le condizioni delle facciate, dei muri di sostegno, dei muri di cinta e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra, il Comune può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione e nel caso di inadempienza, previa diffida, può provvedere d'ufficio a carico degli inadempienti, ai sensi dell'articolo 108 bis della L.P. 15/2015.

3. Il Comune ha la facoltà di restaurare edicole sacre, fregi e altri elementi pittorici presenti sulle facciate esterne degli edifici, previa intesa con i proprietari.

### **Art. 63**

#### **Tende da sole**

1. Tutte le tipologie di tende da sole dovranno rispettare i seguenti criteri:

- utilizzo di tessuti impermeabili o semi impermeabili (tessuti naturali impermeabilizzati o acrilici);
- utilizzo di colori esclusivamente in tinta unita chiara nella gamma dei colori naturali; per gli edifici in centro storico i tessuti dovranno essere esclusivamente di colore avorio;
- non dovranno sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico- architettonico e tipologico che caratterizzano la facciata;
- sullo stesso edificio le tende dovranno essere uniformi per profilo, altezza da terra, sporgenza, materiali e colori.

2. Per le tende che aggettano su spazi pubblici si applicano le condizioni stabilite dall'articolo 58 del presente regolamento

### **Art. 64**

#### **Antenne e parabole**

1. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni estese all'intero edificio deve essere predisposto un impianto centralizzato per l'installazione sulle coperture delle antenne radiotelevisive normali e delle antenne paraboliche.

2. All'interno degli insediamenti storici le antenne paraboliche devono essere di tipo collettivo centralizzato ed installate sopra la copertura, di colore uniforme ad essa, e posizionate in modo da recare il minor impatto visibile possibile dagli spazi pubblici circostanti.

## **Art. 65**

### **Apparecchiature esterne per il condizionamento**

1. Di norma è vietata l'installazione a sporgere o pensile, al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto.

2. Gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW rientrano tra le attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 78 comma 2 della l.p. 15/2015 qualora siano realizzati :

- a) su poggioli/terrazzi purché risultino collocate entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi;
- b) sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperti all'uso pubblico;
- c) sul muro di facciata di cavedi o di cortili interni.

3. Sono fatte salve le autorizzazioni previste per edifici sottoposti a particolari tutele.

4. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità di rispettare i criteri di cui ai precedenti commi 1 e 2 i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentire un idoneo inserimento architettonico e, nel caso di installazione sulla falde del tetto, non dovranno sporgere rispetto alle linee di colmo ed essere addossati ad altri elementi emergenti già esistenti (camini ecc).

## **Art. 66**

### **Recinzioni delle aree**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso ed essere inserite armoniosamente nel contesto ambientale circostante, nonché rispettare le prescrizioni contenute nel PRG.

E' vietato l'uso di filo spinato e di qualsiasi materiale che possa costituire un pericolo, compresi i cavi elettrici di qualsiasi tensione.

2. In corrispondenza degli accessi le recinzioni possono prevedere gli allestimenti necessari per l'installazione del numero civico, campanelli, citofono, videocitofono, cassette postali e contatori per l'utenza. Tali allestimenti non dovranno pregiudicare la visibilità.
3. Le fondazioni delle recinzioni devono insistere esclusivamente su area privata: Nella loro realizzazione si deve evitare che si verifichino danneggiamenti ai servizi pubblici interrati e di precludere la futura realizzazione o adeguamento dei medesimi.
- 4 Negli interventi che interessano una pluralità di edifici le recinzioni dei lotti dovranno avere la medesima tipologia.
5. Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta, le siepi e le piantumazioni in genere, posizionati in corrispondenza di curve e incroci stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione e devono osservare le norme del Codice della Strada e del presente Regolamento. Il comune può imporre la rimozione degli elementi esistenti che impediscono la visibilità o che costituiscono impedimento alla sicurezza della circolazione.
6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, sia all'interno che all'esterno dei centri abitati, dovranno essere arretrati di almeno 5 metri dal limite della proprietà se l'accesso è limitato alle autovetture, o di una distanza proporzionalmente maggiore, nel caso di accesso di veicoli diversi.
7. Le recinzioni prospicienti strade comunali, all'interno dei centri abitati, dovranno essere realizzate nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali.
8. Per le recinzioni prospicienti strade comunali fuori dai centri abitati, si rinvia a quanto previsto dal Regolamento del Codice della Strada.
9. Le recinzioni da realizzare in prossimità di incroci o curve dovranno essere opportunamente raccordate nei tratti angolari e garantire le condizioni di visibilità, evitando l'utilizzo di pannellature cieche.
10. Le recinzioni interessanti strade statali o provinciali, fuori dai centri abitati, necessitano del nulla osta dell'ente proprietario della strada.

**TITOLO XI**  
**CARTELLI E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI**

**Art. 67**

**Bacheche e targhe**

1. Le bacheche e le targhe professionali devono essere realizzate con forme, materiali e tipologie non in contrasto con le caratteristiche del contesto.

Le dimensioni massime delle bacheche sono fissate in m.2,5 x 1,5 mentre quelle delle targhe professionali in m. 0,50 x 0,40.

E' in ogni caso escluso l'utilizzo di materiale plastico e di luci al neon.

2. All'ingresso di ogni condominio dovrà essere apposta una targhetta riportante il nome del condominio stesso. Il recapito dell'amministratore condominiale dovrà inoltre esser indicato in modo visibile nell'atrio dell'edificio condominiale.

**Art. 68**

**Cartelli e altri mezzi pubblicitari all'interno del centro abitato**

1. I cartelli e altri mezzi pubblicitari che possono essere collocati all'interno dei centri abitati sono:

- a) preinsegne ai sensi della disciplina statale in materia di sicurezza stradale ;
- b) cartelli o elementi di segnalazione finalizzati a pubblicizzare servizi o attività svolte in prossimità del cartello stesso;
- c) elementi informativi installati a cura di enti e istituzioni pubbliche aventi carattere didattico o contenenti informazioni di pubblico interesse inerenti il territorio interessato.

2. I cartelli e altri mezzi pubblicitari devono avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime per i cartelli a palo o a bandiera di m. 2 x 1;
- è vietato l'utilizzo di plastica e plexiglass e di luci al neon;
- è vietata la collocazione di elementi mobili, fatta eccezione per la posa di elementi che riportano il menu, i quali dovranno avere dimensioni massima pari a m 1,20 x 1.

4. Per le insegne a bandiera che aggettano su spazi pubblici si applicano le condizioni stabilite dall'articolo 58 del presente regolamento.

4. I cartelli o altri mezzi pubblicitari devono essere collocati nel rispetto dei seguenti criteri:

- qualora previsti come elementi integrati nell'edificio non possono essere installati sulle coperture dell'edificio ma solo in fregio alle facciate, nel rispetto della composizione architettonica e scegliendo tipologie coerenti con le facciate medesime;
- qualora non previsti come elementi in aderenza all'edificio sono installati nel rispetto delle visuali principale e collocati entro una distanza ragionevole rispetto all'attività da segnalare.

5. Non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi precedenti gli avvisi, i manifesti, gli striscioni e altre tipologie di segnali legati a manifestazioni, gare, eventi sportivi, manifestazioni culturali, religiose e simili di carattere temporaneo.

5. Nel caso di inosservanza dei criteri fissati dal presente regolamento è prevista una sanzione pecuniaria pari a euro 500, fatta salva comunque l'applicazione delle disposizioni in materia previste dal codice della strada.

## **Art. 69**

### **Pubblicità su ponteggi di fabbricati in costruzione**

1. I titolari permesso di costruire, di SCIA o CILA possono esporre teloni a protezione dei cantieri edili riportanti messaggi pubblicitari o rendering riferiti alle opere del cantiere o delle ditte interessate ai lavori alle seguenti condizioni:

- a) i promotori di tale iniziativa devono essere esclusivamente i proprietari degli immobili o titolari del titolo edilizio;
- b) i teloni possono essere posti solo sui ponteggi;
- c) l'esposizione è temporanea, per una durata massima pari a quella dei lavori sull'immobile;
- d) tutti i messaggi pubblicitari devono avere le caratteristiche previste dal codice della strada, dalla normativa in materia di pubblicità e possono essere esposti sia in forma normale che illuminata.

2. La violazione delle prescrizioni di cui al comma 1 comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria di 500 euro.

La pubblicità per scopi diversi da quelli indicati dal comma 1 comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria di 2.000 euro.

**TITOLO XII**  
**NORME FINALI**

**Art. 70**

**Disposizioni finali e transitorie**

1. Nel caso di norme del presente regolamento in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PRG prevale quanto previsto dal PRG.
  
2. I riferimenti alle normative provinciali o le disposizioni che ne riprendono il contenuto si intendono automaticamente aggiornati nel caso di modifica delle stesse, fatti i casi in cui sia previsto come necessario l'adeguamento del regolamento edilizio.

**Art. 71**

**Entrata in vigore del regolamento**

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento risulta abrogato il regolamento edilizio previgente e il regolamento per l'applicazione del contributo di concessione.
  
2. L'entrata in vigore del presente Regolamento non comporta la decadenza della Commissione Edilizia in carica che continuerà a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del proprio mandato.