C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

COMUNE DI VAGLI SOTTO

(Provincia di Lucca)

Elaborato in attuazione del Regolamento Edilizio tipo approvato con DGR n. 524 del 21 Maggio 2018

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ……del ……

Entrato in vigore dal ……...

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

INDICE

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 1 - Oggetto del regolamento. Ambito di applicazione
Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art. 3 - Natura, finalità e ambito di applicazione
Art. 4 - Contenuti

Capo I - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), Sportello unico per le attività produttive (SUAP) e organismi consultivi

Art. 5 - Sportello unico dell'edilizia (SUE)
Art. 6 - Sportello unico per le attività produttive (SUAP)
Art. 7 - Commissione comunale per il paesaggio - Composizione, competenze, funzioni e adunanze
Art. 8 - Modalità di presentazione e gestione delle Pratiche Edilizie
Art. 9 - Requisiti del progetto edilizio
Art. 10 - Elaborati del progetto edilizio

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Capo II - Procedure e adempimenti edilizi

Art. 11 - Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento
Art. 12 - Attività edilizia libera
Art. 13 - Opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili
Art. 14 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA
Art. 15 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza
Art. 16 - Demolizioni
Art. 17 - Inabitabilità e inagibilità
Art. 18 - Incentivi per l'edilizia sostenibile
Art. 19 - Strutture e utilizzi temporanei

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi
Art. 21 - Visite di controllo
Art. 22 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici
Art. 23 - Proroga del termine di ultimazione lavori del permesso a costruire
Art. 24 - Comunicazione di ultimazione lavori

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 25 - Organizzazione del cantiere

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Disciplina del manufatto edilizio

Art. 26 - Finalità, principi e ambito di applicazione della disciplina igienico-sanitaria
Art. 27 - Salubrità del terreno
Art. 28 - Requisiti relativi all’impermeabilità e alla secchezza
Art. 29 - Requisiti di carattere termico

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 30 - Requisiti di carattere acustico
Art. 31 - Requisiti illuminotecnici
Art. 32 - Requisiti relativi alla aerazione
Art. 33 - Dimensionamento dei locali
Art. 34 - Requisiti relativi alla sicurezza
Art. 35 - Requisiti relativi all'accessibilità e all'uso
Art. 36 - Dotazioni impiantistiche
Art. 37 - Distanze minime dai confini
Art. 38 - Distanze minime tra edifici
Art. 39 - Pareti finestrate
Art. 40 - Cortili
Art. 41 - Chiostrine
Art. 42 - Cavedi
Art. 43 - Intercapedini e griglie di areazione
Art. 44 - Scale
Art. 45 - Locale e unità immobiliare
Art. 46 - Categorie di locali e superfici
Art. 47 - Altezza libera dei locali
Art. 48 - Superficie aeroilluminante
Art. 49 - Locali per servizi igienici
Art. 50 - Soppalchi
Art. 51 - Requisiti specifici dei locali di abitazione
Art. 52 - Alloggio
Art. 53 - Categorie dei locali di abitazione
Art. 54 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno
Art. 55 - Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione
Art. 56 - Altezza dei locali a uso abitativo
Art. 57 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione
Art. 58 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa
Art. 59 - Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
Art. 60 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
Art. 61 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
Art. 62 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
Art. 63 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa
Art. 64 - Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa
Art. 65 - Ambienti per allevamento e ricovero di animali

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

Art. 66 - Strade
Art. 67 - Piste ciclabili

Art. 68 - Aree per parcheggio
Art. 69 - Piazze e aree pedonalizzate
Art. 70 - Passaggi pedonali e marciapiedi
Art. 71 - Chioschi su suolo pubblico
Art. 72 - Aree per il gioco dei bambini e per l'attività fisica all'aperto
Art. 73 - Servizi igienici pubblici
Art. 74 - Aree per il commercio ambulante
Art. 75 - Recinzioni di spazi pubblici e privati

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 76 - Aree verdi
Art. 77 - Giardini e parchi di interesse storico
Art. 78 - Orti urbani
Art. 79 - Parchi e percorsi in territorio rurale
Art. 80 - Sentieri
Art. 81 - Tutela del suolo e del sottosuolo
Art. 82 - Gestione del rischio amianto

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 83 - Approvvigionamento idrico
Art. 84 - Depurazione e smaltimento delle acque piovane e reflue
Art. 85 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi e smaltimento fumi
Art. 86 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
Art. 87 - Distribuzione dell'energia elettrica
Art. 88 - Ricarica dei veicoli elettrici
Art. 89 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento
Art. 90 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi
Art. 91 - Telecomunicazioni

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 92 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
Art. 93 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici da tutelare
Art. 94 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
Art. 95 - Allineamenti
Art. 96 - Disposizioni per le coloriture delle facciate
Art. 97 - Coperture degli edifici
Art. 98 - Terrazze a tasca sulle coperture
Art. 99 - Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 100 - Disciplina generale delle opere esterne ai fabbricati
Art. 101 - Illuminazione pubblica
Art. 102 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici
Art. 103 - Serramenti esterni degli edifici
Art. 104 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
Art. 105 - Cartelloni pubblicitari
Art. 106 - Muri di cinta e recinzioni
Art. 107 - Beni culturali ed edifici storici
Art. 108 - Cimiteri monumentali e storici
Art. 109 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 110 - Abbattimento delle Barriere Architettoniche
Art. 111 - Serre bioclimatiche
Art. 112 - Coperture, canali di gronda e pluviali
Art. 113 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali
Art. 114 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza
Art. 115 - Piscine
Art. 116 - Altre opere di corredo agli edifici
Art. 117 - Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto
Art. 118 - Interventi di efficientamento energetico
Art. 119 - Manutenzione degli edifici

TITOLO IV
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 120 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
Art. 121 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
Art. 122 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO V
NORME TRANSITORIE

Art. 123 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio
Art. 124 - Disposizioni transitorie

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA

Art. 1 - Oggetto del regolamento. Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento è redatto in attuazione dello Schema di regolamento edilizio tipo approvato dalla Regione Toscana con DGR n. 524 del 21.05.2018 in recepimento dell'Intesa del 20.10.2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 06.06.2001, n. 380 e in attuazione dell'articolo 106, comma 3, della l.r. 65/2014, per le finalità di uniformità e semplificazione dei regolamenti edilizi comunali.

2. In attuazione dell'articolo 216 della l.r. 65/2014 e delle disposizioni del DPGR 39/R del 24 luglio 2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio il presente Regolamento si articola in due parti:

- **Parte prima** "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", nella quale è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- **Parte seconda** "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia" nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella delle modalità costruttive ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/2001, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme dello Schema di regolamento edilizio tipo.

Art. 2 - Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali

1. Nel rispetto di quanto indicato al comma 1 del precedente articolo per quanto riguarda la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, nelle materie elencate al punto 4 dello Schema di regolamento edilizio tipo, si fa espresso rinvio:

- alle **definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi**, come recepite dalla Regione Toscana nell'Allegato B alla DGR n. 524 del 21.05.2018 e ricomprese nel DPGR 39/R/del 24.07.2018;
- alla modulistica edilizia unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana;
- alla ricognizione della **disciplina generale dell'attività edilizia** vigente, come recepita e integrata dalla Regione Toscana nell'Allegato C alla DGR n. 524/2018, contenente l'elenco delle disposizioni inerenti il procedimento per il rilascio, la presentazione e il controllo dei titoli abilitativi edilizi, nonché i requisiti generali delle opere edilizie (lettere da e.1 a e.6 del punto 4 dello Schema di regolamento edilizio tipo), vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività

edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie. Ai sensi dell'Intesa del 20 ottobre 2016 la Regione provvede all'aggiornamento e alla pubblicazione sul proprio sito web della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia.

2. La documentazione di cui al comma 1 è pubblicata nel sito web comunale.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I

DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art. 3 - Natura, finalità e ambito di applicazione

1. La presente parte disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia come indicato al comma 2 dell'art.1 del presente Regolamento.

2. A tal fine, in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente Piano Operativo (PO), nonché in linea con i principi generali e con le specifiche indicazioni di cui ai punti 8 e 9 dello Schema di regolamento edilizio tipo di cui all'Allegato A della DGR n. 524/2018, il presente Regolamento disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le relative forme di controllo e vigilanza.

3. Le disposizioni contenute in questa parte del Regolamento si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria di cui all'art. 122 del presente Regolamento.

Art. 4 - Contenuti

1. La presente parte del Regolamento, conformata alla struttura dello Schema di regolamento edilizio tipo di cui all'Allegato A della DGR n. 524/2018, costituisce disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo

Unico dell'edilizia (DPR 380/2001) relativamente a:

a) modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
b) requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
c) prescrizioni in materia di decoro urbano e aspetto esteriore dei fabbricati, nonché norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale e ambientale, nel rispetto degli strumenti della pianificazione comunale vigenti.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Capo I - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), Sportello unico per le attività produttive (SUAP) e organismi consultivi

Art. 5 - Sportello unico dell'edilizia (SUE)

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 5 comma 4bis del DPR 380/2001, esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia adottando, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili, la modalità telematica.

2. Lo Sportello Unico garantisce l'informazione in merito a:

- i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
- il Piano Strutturale e il Piano Operativo successivamente denominati rispettivamente PS e PO ed edilizi (Regolamento Edilizio successivamente denominato RE), comprese le cartografie della disciplina dei suoli e dei vincoli;
- gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
- la modulistica unificata per l'attività edilizia;
- l'organizzazione degli uffici;
- le modalità di deposito delle pratiche;
- lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
- le modalità di accesso agli atti.

3. I servizi di SUE, quando necessari in relazione ad attività produttive, sono resi accessibili per tramite dello Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP), come da relativo Regolamento, al quale si fa espresso rimando.

Art. 6 - Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. È confermata la competenza del SUAP definita dal regolamento n. 160 di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, i cui uffici hanno sede presso l'Unione Comuni Garfagnana.
Sono confermate anche le modalità e gli strumenti di gestione telematica con i relativi servizi on line, utilizzati dai diversi Enti nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria.

Art. 7 - Commissione Comunale per il Paesaggio - Composizione, competenze, funzioni e adunanze

1. La Commissione per il Paesaggio è istituita per l'esercizio delle funzioni di cui della l.r. 65/2014 inerenti alle trasformazioni di beni soggetti a tutela paesaggistica e

ambientale di cui alla Parte Terza del Decreto Legislativo n. 42/2004.

2. La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 153 della l.r. 65/2014. Possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:

a) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
b) professionisti che siano o siano già stati iscritti agli albi professionali con particolare esperienza pluriennale e qualificata, in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente, attinente alle medesime materie;
c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa della Pubblica Amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.

3. I membri della Commissione per il Paesaggio sono nominati dal Consiglio Comunale, in base ad apposita domanda presentata a seguito di avviso pubblico. Essi restano in carica per 5 anni e non possono essere rieletti. L'atto di nomina dei membri della Commissione per il Paesaggio è corredato dei curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente comma 2, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

4. Il Consiglio Comunale, nel procedere alla nomina dei tre commissari e nel perseguire comunque la pluralità delle competenze professionali, garantisce che la Commissione tra i suoi membri abbia almeno un professionista con specifica formazione in tema di paesaggio.

5. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo, viene sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione, attingendo dall'elenco dei tecnici che hanno fatto richiesta di partecipazione alla selezione, fermo restando la sussistenza dei requisiti previsti dal bando indetto dall'Amministrazione Comunale.

6. Sono considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

7. La Commissione Comunale per il Paesaggio esprime parere obbligatorio su tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie aventi rilevanza ambientale ai sensi degli artt. 146, 147, 153 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e ricadenti nelle zone assoggettate a vincolo paesistico-ambientale di cui. al medesimo D. Lgs..

8. La Commissione per il Paesaggio si riunisce presso i locali del Comune, di norma, ogni quindici giorni o comunque quando si presentano i motivi per l'espressione di un parere. Il programma delle adunanze è formulato e comunicato mensilmente ai commissari.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

9. La Commissione delibera con la presenza ed il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. Su ciascun punto all'ordine del giorno può relazionare il Responsabile del Procedimento o l'Istruttore Tecnico.

10. Delle sedute della Commissione viene redatto apposito verbale, contenente i pareri espressi in riferimento alle pratiche esaminate, con le relative motivazioni. I verbali delle sedute vengono firmati da tutti i membri presenti.

11.I commissari non possono presenziare all'esame o alla votazione per i progetti ai quali siano comunque interessati come soggetti privati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

12. Possono essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della Commissione stessa. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

13. Alle riunioni della Commissione per il Paesaggio possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati di volta in volta dal responsabile dell'Ufficio o su richiesta della Commissione medesima.

14. Il parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio è riportato interamente sulla pratica esaminata e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico.

15. Ai componenti della Commissione per il Paesaggio, ai sensi del comma 8 dell'art. 153 della l.r. 65/2014, è corrisposto un gettone di presenza.

Art. 8 - Modalità di presentazione e gestione delle Pratiche Edilizie

1. Le pratiche edilizie di cui al successivo comma 2 possono essere presentate all'Ufficio Tecnico del Comune di Vagli Sotto mediante PEC.

2. Sono obbligatoriamente presentate tramite il sito web del Comune:
   a) Comunicazione di Inizio Lavori
   b) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)
   c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
   d) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante
   e) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria
   f) Permesso di Costruire
   g) Permesso di Costruire in Sanatoria
   h) Attestazione di Conformità in Sanatoria
   i) Parere Preventivo
   l) Attestazione Asseverata di Agibilità
   m) Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria

n) Autorizzazione Paesaggistica Semplificata
o) Compatibilità Paesaggistica

3. Eventuali integrazioni e/o comunicazioni relative alla pratica edilizia devono essere presentate unicamente mediante PEC all'Ufficio Tecnico Comunale. La presentazione di integrazioni e/o comunicazioni trasmessa senza l'utilizzo della suddetta modalità comporta l'archiviazione d'ufficio e la documentazione prodotta non genera effetti sull'iter della pratica di riferimento.

Art. 9 - Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto edilizio deve contenere:
   a) la verifica del rispetto dei vincoli presenti sull'immobile, l'ottenimento preventivo delle autorizzazioni e/o nulla osta prescritti dalle normative vigenti quali:
      - vincolo di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
      - vincoli di rispetto quali cimiteriale, stradale, ecc.;
      - vincolo idrogeologico, idraulico, di ambito fluviale.
   b) la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia nazionale e regionale, in materia di tutela idraulica, geologica e sismica, sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni di parcheggi, accessibilità da parte di soggetti diversamente abili, igiene e salubrità delle costruzioni, protezione contro il rumore, contenimento dei consumi energetici;
   c) la conformità al PS e al PO nonché al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:
      - la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico;
      - la disciplina generale e particolare definita da PS e PO nonché i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
      - la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione e illuminazione dei locali);
      - la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

2. Per gli interventi assoggettati alla preventiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo comunque denominato dal PO, ovvero alla stipula di una convenzione o alla verifica di sostenibilità, tali adempimenti devono essere conclusi preliminarmente al deposito del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.

Art. 10 - Elaborati del progetto edilizio

1. Per l'acquisizione dei titoli edilizi deve essere depositata idonea documentazione contenente tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, con elaborati rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto. Nelle tabelle che seguono è indicata, a tal fine, la documentazione minima da depositare in unica copia, esplicativa della modulistica appropriata alla tipologia di intervento scaricabile dal sito Web del Comune.

Documentazione minima di progetto - elaborati testuali
Relazione di analisi storico-critica contenente gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili classificati dal PO come soggetti a restauro e risanamento conservativo, ovvero a ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui alla Disciplina del Piano Operativo.
Relazione tecnico illustrativa contenente: - l'identificazione catastale dell'immobile, la sua destinazione urbanistica e la legittimità dello stato attuale; - la descrizione del progetto; - la dimostrazione di conformità del progetto ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina del PO e del Regolamento Edilizio; - i valori formali e di inserimento nel contesto, le caratteristiche dei materiali; - l'indicazione delle possibili criticità rispetto al contesto esistente e le relative soluzioni, per i diversi elementi progettuali, ivi compresa la presenza di alberature.
Relazione di abbattimento delle barriere architettoniche (ABA) nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa e dalle disposizioni della disciplina del Piano Operativo, comprensiva di dichiarazione di conformità e delle eventuali soluzioni tecniche alternative.
Relazione geologica e/o geotecnica nei casi e secondo le modalità prescritti dalle specifiche normative di settore.
Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica, contenimento dei consumi energetici, sicurezza nella copertura e quanto altro indicato dalla vigente normativa di settore.
Documentazione fotografica di rilievo, generale e di dettaglio, dell'immobile, relativa ai prospetti dell'edificio e al contesto circostante.
Prospetto di auto calcolo degli oneri (solo per opere onerose) corredato da un relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

Documentazione minima di progetto - elaborati grafici			
	Stato attuale	Stato di progetto	Sovrapposto
Estratto di mappa catastale e del PO con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.	x		
Planimetria con indicazioni plano-altimetriche in scala 1/200 con indicazione delle quote del lotto	x	x	x

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

interessato e degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili.			
Planimetria dell'area di proprietà, degli spazi pubblici in scala 1/200 con indicazione degli elementi che possono condizionare la progettazione, quali l'altezza degli edifici adiacenti, la presenza di pareti finestrate, di cigli stradali, di corsi d'acqua, di servitù pubbliche, di alberature, ecc.	x	x	x
Planimetria delle aree a verde in scala 1/200 sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, degli alberi con le dimensioni dell'ingombro della chioma al massimo sviluppo e maturità e della presenza di aree a bosco, secondo i parametri indicati dalla normativa regionale.	x	x	x
Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti.	x	x	x
Tavola analitico-esplicativa dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate.	x	x	x
Pianta dell'edificio nella scala minima di 1:100 completa delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.	x	x	x
Sezioni dell'edificio nella scala minima di 1:100 debitamente quotate, per fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, nonché dei rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.	x	x	x
Prospetti dell'edificio nella scala minima di 1:100 con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche esterne.	x	x	x

2. In caso di variante al progetto lo stato sovrapposto deve riportare, oltre al sovrapposto della precedente soluzione progettuale, l'ulteriore sovrapposizione evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.

3. Gli elaborati di progetto depositati in forma telematica devono essere redatti con formato, scala e composizione indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Capo II - Procedure e adempimenti edilizi

Art. 11 - Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento

1. Nelle aree in cui il PO assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di Piani Attuativi o di Progetti unitari convenzionati (PUC) di cui all'Allegato tecnico 8, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti urbanistici di dettaglio e alla stipula della relativa convenzione.

2. Nel caso in cui il PO preveda l'obbligo di convenzionamento per la realizzazione diretta di interventi edilizi, le richieste e i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di dette convenzioni, nei termini e con le modalità in esso definiti.

Art. 12 - Attività edilizia libera

1. Le opere, gli interventi e i manufatti realizzabili in regime di Attività Edilizia Libera, senza la previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), del PS, del PO e del presente Regolamento, oltre al rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

2. Per la realizzazione o l'installazione delle opere, degli interventi e dei manufatti di cui al presente articolo, è comunque prescritto:

a) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore;

b) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali.

3. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2, qualora sia presentata la CILA per la realizzazione o l'installazione delle opere, degli interventi e dei manufatti ricompresi:

a) nell'attività edilizia libera di cui all'art. 136, comma 1, della L.R. 65/2014;

b) nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della l.r. 65/2014;

c) nel Glossario Edilizia Libera approvato con Decreto del MIT 2 marzo 2018;

si procede all'archiviazione d'ufficio della CILA e la stessa non produce effetti.

Art. 13 - Opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

1. Agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso, in applicazione dell'art. 40, primo comma, della Legge 47/1985.

2. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 209 della l.r. 65/2014, realizzate successivamente all'entrata in vigore della medesima Legge 47/1985, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo IV del DPR 380/2001 e dal Titolo VII della l.r. 65/2014 e successive modificazioni.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

3. Nel rispetto del principio di cui al precedente comma e in attuazione degli artt. 40 e 48 della Legge 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante alla Licenza o Concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della Legge 47/1985, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della Legge 10/1977 e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale il Certificato di abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il Certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi realizzati successivamente ad esso;
b) le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della Legge 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della Legge 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25;
c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della Legge 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia mancato il prescritto deposito della relazione;
d) le tolleranze costruttive che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali ai sensi dell'art. 198 della l.r. 65/2014;
e) le varianti in corso d'opera di cui al comma 1 dell'art. 211 della l.r. 65/2014;
f) le opere di Manutenzione straordinaria assimilate ad attività di edilizia libera ed eseguite successivamente alla data di liberalizzazione di tali attività, ferme restando le sanzioni per l'omesso deposito e i contributi eventualmente dovuti ai sensi di Legge.

4. Le opere esterne realizzate abusivamente in aree soggette a vincoli definiti nella parte III del D.Lgs. 42/2004 che non siano assoggettabili al procedimento di verifica di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D.Lgs. medesimo, possono essere mantenute solo nel caso in cui esse non configurino un danno ambientale, non vi sia un pubblico interesse alla loro rimozione e siano state eseguite antecedentemente al 27 giugno 2006 (data di entrata in vigore della modifica all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 apportata con l'art. 27 del D.Lgs. n. 157 del 2006), applicando il sanzionamento pecuniario di Legge.

5. Per le opere non sanabili e non assoggettabili a ripristino, si specifica quanto segue:

a) nell'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva della rimessa in pristino prevista dalle disposizioni normative vigenti nei casi di cui all'art. 33 (opere di Ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal titolo), e 34 (opere in parziale difformità dal Permesso di costruire), del DPR 380/2001, si deve far riferimento all'incremento di valore valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
b) nell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001 per opere di cui all'art. 22 del medesimo decreto, realizzate in assenza o difformità dalla SCIA, si deve far riferimento all'incremento di valore valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nell'ambito di tale procedura è consentito, ai fini di una tempestiva conformazione degli immobili alla disciplina vigente, l'esecuzione delle opere sulla base di una ordinanza ed entro i termini in essa previsti, limitatamente a:
   - opere puntuali di manutenzione straordinaria, per adeguamento statico, antincendi, impiantistico, igienico-sanitario, nonché per conformazione alla disciplina urbanistica comunale, ovvero ai fini del rispetto di vincoli sovraordinati, dietro parere dell'Ente competente;
   - demolizione di opere realizzate abusivamente e non conformi.

I sanzionamenti pecuniari sopra indicati operano esclusivamente in relazione ai profili amministrativi, dietro pagamento delle relative sanzioni pecuniarie e non producono alcun effetto di estinzione del reato.

Art. 14 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo. Sono riconosciuti come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione i seguenti casi, elencati a titolo esemplificativo:
a) sequestro penale del cantiere;
b) provvedimento di sospensione dei lavori;
c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
d) ritrovamenti archeologici con conseguente blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali;
f) circostanze particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere nel caso in cui ciò non sia previsto nella richiesta del Permesso di costruire.

2. L'istanza di proroga deve essere corredata da idonea documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio nonché dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi e la estraneità della volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

Art. 15 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o SCIA:

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

a) opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
b) opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.

2. Entro 24 ore dall'inizio dei lavori, deve esserne data comunicazione al Sindaco (o al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale) tramite PEC, specificando natura ed entità dei lavori, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

3. La documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale entro quindici giorni dall'inizio delle stesse.

4. Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione di cui al comma 2, l'interessato deve completarla con regolare richiesta di Permesso di costruire, oppure con il deposito di SCIA, a seconda del tipo di intervento previsto.

5. In mancanza della richiesta di Permesso di costruire ovvero di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette pertanto alle procedure sanzionatorie previste dalla legge.

Art. 16 - Demolizioni

1. Gli interventi di demolizione, parziale o totale sono consentiti, nel rispetto del vigente PO e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di SCIA edilizia, quando interessino:
a) superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza;
b) manufatti o parti di essi realizzati in assenza di titolo edilizio.

Art. 17 - Inabitabilità e inagibilità

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano meno i requisiti previsti dalla Legge (art. 24 del DPR 380/2001 e art. 149 della l.r. 65/2014).

2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando in precedenza sia stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi di Legge, il Comune dichiara, ai sensi dell'art. 222 del RD 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i requisiti indicati al comma 1.

3. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che ne hanno determinato la inagibilità.

Art. 18 - Incentivi per l'edilizia sostenibile

1. Per gli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, che supera i requisiti indicati dalle normative vigenti in materia di risparmio energetico, di qualità dei materiali ecocompatibili e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

di accessibilità e visitabilità degli edifici superiori a quelli indicati dalle normative vigenti, si applicano incentivi di carattere economico con una riduzione degli oneri nella misura indicata dall'art. 31 della Disciplina del PO.

Art. 19 - Strutture e utilizzi temporanei

1. Si considerano strutture temporanee quelle strutture fisiche destinate a un utilizzo circoscritto nel tempo e che per dimensioni e funzioni sono assimilabili ai manufatti edilizi, con caratteristiche fisiche tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e da garantirne una facile rimozione.

2. Esse devono presentare le seguenti caratteristiche:

a) sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione;
b) strutture e chiusure verticali e orizzontali prefabbricate, per garantirne un agevole smontaggio;
c) chiusure verticali e orizzontali, salve le particolari esigenze derivanti da vincoli di tutela culturale e paesaggistica, particolari requisiti connessi alle dimensioni o alle funzioni ospitate, in maggior parte realizzate con materiali privi di rigidezza propria;
d) periodo di installazione non superiore a sei mesi continuativi, al quale deve necessariamente seguire un periodo di smontaggio pari almeno alla durata del periodo in cui sono state montate.

3. È consentita una durata superiore a sei mesi esclusivamente nel caso che esse siano destinate ad attività pubbliche, anche gestite da soggetti privati, ovvero private ma di interesse pubblico, a seguito di deliberazione della Giunta Comunale che dia atto del pubblico interesse.

4. Tali strutture, non comportando trasformazioni permanenti, non sono soggette a titoli edilizi ma al deposito di SCIA amministrativa, ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990, nel rispetto dei principi e della disciplina comunale di igiene, vivibilità, decoro urbano e di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici, comprendendo anche:

- la dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine indicato e ripristinare l'originario stato dei luoghi;
- una planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1: 2.000;
- la rappresentazione grafica del manufatto;
- la documentazione fotografica;
- gli atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati;
- la perizia di stima su entità e costo degli interventi necessari per lo smontaggio e il ripristino dello stato dei luoghi;
- la polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, per l'importo indicato nella perizia, incrementato del 30%, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno allo smontaggio.

5. Lo svincolo della fidejussione può essere autorizzato dagli Uffici Comunali depositari della SCIA amministrativa, su richiesta dell'interessato, previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Nel caso in cui la rimozione della struttura non avvenga entro i termini indicati la fidejussione è attivata, ai fini dell'esecuzione, in danno del soggetto inadempiente.

6. Per mitigare il degrado generato dall'abbandono degli immobili, sono consentite temporanee utilizzazioni di immobili per periodi non superiori a 6 mesi, senza che ciò comporti variazione dell'originaria destinazione d'uso, nel presupposto della legittimità urbanistico-edilizia, nonché nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che gli utilizzi siano dismessi da almeno un anno;
- che non presentino condizioni di pericolosità;
- che sia assicurata la sicurezza statica e antincendio dell'edificio;
- che sia assicurata la sicurezza e funzionalità degli impianti necessari in relazione all'uso;
- che sia assicurata la presenza delle dotazioni igieniche idonee in relazione all'uso.

7. La temporanea utilizzazione di edifici per funzioni pubbliche o di interesse pubblico è ammessa per periodi temporali non superiori a dodici mesi, su conforme indicazione della Giunta comunale.

8. L'attivazione di utilizzi temporanei, alle condizioni di cui ai precedenti commi, può avvenire tramite deposito di apposita SCIA ai sensi della L. 241/1990, di natura amministrativa. Tali temporanee utilizzazioni non comportano alcuna variazione dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile.

9. Qualora si intendano continuare gli utilizzi temporanei oltre i termini individuati dalla SCIA, si devono attivare le procedure per il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle prescrizioni e dei requisiti della vigente disciplina degli usi contenuta nel PO.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori

Art. 20 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato, ai sensi del D.P.R 380/2001 e della l.r. 65/2014 al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla. Il Permesso di Costruire è irrevocabile.
Il titolare del Permesso di Costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'Impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza e di tutti gli altri soggetti necessari, utilizzando la modulistica allo scopo predisposta e disponibile nel sito web del Comune. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di SCIA edilizia.

Il Permesso di Costruire decade nei casi disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento. Esso è trasferibile ai successivi aventi causa.
La voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche alle segnalazioni certificate di inizio attività.

2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a Permesso di Costruire o a SCIA, deve essere collocato in loco un cartello indicante:

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura del titolo abilitativo e gli estremi del medesimo;
- i nominativi:
  - dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - del progettista;
  - del direttore dei lavori;
  - dell'esecutore dei lavori;
  - del calcolatore delle strutture (dove prescritto);
  - del direttore dei lavori delle strutture (dove prescritto);
  - del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (dove prescritto);
  - del nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (dove prescritto);
  - gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81/2008, quando dovuta;
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

3. Nel caso di realizzazione di un nuovo edificio, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a porre, sul luogo dei lavori, al fine di illustrare l'intervento, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata.

4. L'interessato può richiedere un parere preventivo all'Amministrazione Comunale per interventi edilizi che comportino una complessità di elaborazione progettuale. A tal fine può presentare apposita istanza di massima o preventiva.
La predetta istanza, redatta in carta bollata e con due copie di tutti gli allegati, deve riportare almeno:

1) le generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
2) la puntuale descrizione dell'intervento richiesto delle sue caratteristiche e necessità; l'indicazione del carico urbanistico indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento ha per movimento di persone e/o di mezzi, la loro attività, permanenza e, in particolare, l'indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
3) un programma di attuazione dell'intervento sia nel tempo, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
4) disegni ed altri elaborati tecnici necessari per la comprensione dell'intervento.

L'istanza deve essere verificata ed istruita dall'Ufficio Tecnico che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri Uffici comunali nonché, ove necessario, alla Commissione Comunale per il Paesaggio.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 21 - Visite di controllo

1. A seguito dell'inizio dei lavori il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere. Il mancato rispetto di quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle conseguenti sanzioni.

2. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale e al personale addetto della USL per i controlli di loro competenza.

Art. 22 - Occupazione e manomissione degli spazi pubblici

1. Nel caso in cui per l'esecuzione dei lavori si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.

2. Nel caso in cui l'attività del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo al committente e all'impresa di provvedere alle opere di ripristino delle normali condizioni di utilizzo e funzionalità.

3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nel caso di interruzione dei lavori o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico possono protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi, a partire dalla data di fermo del cantiere. Decorso tale termine si deve procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico, previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni indicate al comma precedente.

Art. 23 - Proroga del termine di ultimazione lavori del permesso a costruire

1. Il termine di inizio e ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dal D.L. 202/2024, applicabile ai titoli rilasciati entro il 31.12.2024, può essere prorogato a condizione che ne venga data comunicazione al Comune prima della scadenza, che il progetto non sia in contrasto con nuove norme e solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo. Sono riconosciute come tali e danno diritto quindi alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente alla esecuzione delle opere, fatto non prevedibile al momento della richiesta del permesso a costruire.

2. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti

attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la estraneità della volontà del titolare.

3. La proroga, in conseguenza dell'eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativo alla normativa vigente al momento della presentazione del permesso a costruire.

Il titolo abilitativo è inoltre prorogabile anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre mesi dodici dalla originaria scadenza.

Art. 24 - Comunicazione di ultimazione dei lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire o della SCIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori con la quale si asseveri, ai sensi di Legge, la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio perde la propria efficacia.

2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla normativa vigente.

3. Nel corso dell'intervento edilizio e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

a) richiesta del numero civico al Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 25 - Organizzazione del cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, devono essere rispettate le norme vigenti relative alla prevenzione di infortuni, quelle riguardanti la prevenzione di incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività sopra indicate e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità indicate dalla normativa vigente.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona urbana, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale. Il responsabile del cantiere deve provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni e deve provvedere inoltre a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

3. Nei cantieri edili deve essere obbligatoriamente apposto in prossimità dell'accesso al cantiere, visibile dalla pubblica via e leggibile, per tutto il periodo di attività, il prescritto cartello di adeguate dimensioni realizzato con materiali di adeguata resistenza e di decoroso aspetto. Nel cartello devono essere riportate con caratteri leggibili le seguenti indicazioni:

- Estremi degli atti abilitativi
- Oggetto dell'intervento
- Estremi catastali
- Titolare e Committente dell'intervento
- Data inizio dei lavori
- Termine massimo di fine lavori
- Progettista
- Direttore Lavori
- Progettista strutture (se previsto)
- Direttore Lavori strutture (se previsto)
- Progettista impianti (se previsto)
- Direttore Lavori impianti (se previsto)
- Impresa/e assuntrice dei lavori
- Imprese esecutrici dei lavori
- Responsabile del cantiere
- Coordinatore Sicurezza in fase di progettazione (CSP), se previsto
- Coordinatore Sicurezza in fase di esecuzione (CSE), se previsto
- Estremi notifica preliminare Collaudatore Statico (C.S.)
- Collaudatore statico (se previsto)
- Certificatore energetico (se previsto)

Nei casi in cui il cantiere sia localizzato all'interno di un edificio e lo stesso sia solo in parte oggetto dei lavori, il cartello deve essere affisso sull'accesso comune di detto stabile.
Il cartello di cantiere è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali. La mancata esposizione del cartello comporta la procedura sanzionatoria prevista dall'art. 27, comma 4, del DPR 380/2001. Il cartello di cantiere deve essere rimosso soltanto alla fine dei lavori.

3. Presso il cantiere deve essere conservata copia consultabile dei seguenti documenti, a disposizione delle autorità competenti:

- il titolo abilitativo e i relativi elaborati di progetto;
- deposito al Genio Civile per le opere assoggettate alla normativa in materia di

strutture e costruzioni in zona sismica, corredato dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori periodicamente vistato dal direttore dei lavori, nei casi previsti dalla normativa vigente;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge per la progettazione di impianti e il contenimento dei consumi energetici;
- ogni ulteriore autorizzazione necessaria per le caratteristiche del progetto e ambientali del luogo, il ritrovamento di reperti archeologici;
- copia della notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81/2008, quando dovuta;
- i progetti degli impianti di cui al DM 37/2008.

4. Le disposizioni inerenti alla sicurezza e al controllo nei cantieri, nonché le misure di prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera, sono disciplinate dal D.Lgs. 81/2008 recante norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Il controllo è di competenza in via prioritaria della ASL e dell'Ispettorato del Lavoro.

5. Nei casi di prolungata interruzione delle lavorazioni o di mancato completamento degli interventi nei termini di validità del titolo edilizio, il cantiere deve essere opportunamente custodito, monitorato e mantenuto per quanto riguarda le opere realizzate, comprese le recinzioni e gli accessi, al fine di tutelare l'incolumità pubblica e privata. Tali opere possono permanere per un periodo non superiore a diciotto mesi. Superato tale termine è fatto obbligo di:
- rimuovere ogni approntamento temporaneo;
- realizzare nuove opere di confinamento e accesso dagli spazi pubblici con modalità e materiali rispettosi del decoro e dell'immagine urbana;
- eseguire gli interventi necessari a garantire la sicurezza delle costruzioni e degli interventi privati realizzati.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

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

Capo I - Disciplina del manufatto edilizio

Art. 26 - Finalità, principi e ambito di applicazione della disciplina igienico-sanitaria

1. Le regole di cui al presente Capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, per le diverse forme di utilizzo, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/2001. Esse si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, di nuova costruzione o a seguito di demolizione di edifici preesistenti.

2. Le stesse regole si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente agli elementi oggetto di intervento e nei casi in cui siano stati alterati i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela degli immobili prevista dal PO.

3. Per tutti gli interventi edilizi devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente, tali da garantire un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti. In tal senso, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari per le diverse casistiche, si considera peggiorativo.
Nel caso in cui non si modifichino le destinazioni d'uso sono ammessi gli interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non rispondano pienamente ai requisiti indicati nel successivo articolo 25.

Art. 27 - Salubrità del terreno

1. È vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o altre attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica, secondo la vigente normativa in materia.

2. Nel caso in cui il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie sia soggetto all'invasione di acque superficiali e sotterranee, si deve procedere alla realizzazione di adeguate opere di risanamento.

Art. 28 - Requisiti relativi all'impermeabilità e alla secchezza

1. Gli edifici devono essere adeguatamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici.

2. I muri perimetrali portanti devono risultare asciutti e tutte le altre componenti costitutive dell'edificio devono poter cedere eventuali acque di condensazione rimanendo asciutte.

3. I locali abitabili ubicati al piano terreno devono avere il piano di calpestio posto a una quota uguale o superiore al terreno circostante e devono essere isolati mediante solaio rialzato rispetto al terreno di almeno 20 cm o vespaio aerato. Le relative bocchette di aerazione dovranno avere una superficie complessiva non inferiore a 1/100 della superficie del solaio o del vespaio soprastante.
Qualora i locali non destinati alla permanenza di persone risultino essere a quota inferiore, anche parzialmente, del terreno circostante e prospiciente, deve essere prevista una intercapedine aerata di larghezza necessaria allo scopo o altra soluzione di isolamento che garantisca l'assenza di umidità, che circondi i predetti locali per tutta la parte soggiacente e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali stessi. Le griglie di aerazione di tali intercapedini non devono costituire pericolo per i pedoni e devono garantire condizioni di assoluta sicurezza.
Per i locali non abitabili ubicati a livello del terreno, è ammessa la realizzazione di vespai

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

semplici non aerati.

4. Negli edifici ricadenti nel territorio aperto e destinati ad attività turistico-ricettiva e/o di ristorazione, previo nulla osta ai fini igienico-sanitari della ASL competente, è ammesso l'uso di locali seminterrati per attività di servizio che non comportino permanenza continuativa di persone (cucine, tavernette di degustazione e similari), a condizione che il vano o i vani interessati a tale scopo rispettino il rapporto aeroilluminante previsto dalle norme vigenti e presentino, ogni dieci persone ospitate, una porta di uscita sull'esterno capace di consentire un esodo agevole in caso di necessità.
Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto a un livello superiore a quello della falda freatica o a quello della massima piena del sistema fognario di scarico, qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

Art. 29 - Requisiti di carattere termico

1. Edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione devono essere realizzati nel rispetto di quanto precisato dalle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici.

Art. 30 - Requisiti di carattere acustico

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.
I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- fonti di rumore (Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e relativi Regolamenti di attuazione, con particolare riferimento al DPCM 5 dicembre 1997)
- i rumori di calpestio, di traffico, di eventi atmosferici, di gestione ed uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui a locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

2. Le strutture degli edifici devono comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative o da regolamenti comunali.
Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.
Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Art. 31 - Requisiti illuminotecnici

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale del piano di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative,

nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza delle persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

4. Ciascun locale di abitazione deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a: 1/8 della superficie di pavimento in caso di finestrature a parete e di 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
Nel caso di edifici esistenti per i quali il massimo intervento ammesso è il restauro e/o il risanamento conservativo, la superficie finestrata può essere ammessa fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento.
Nel caso di edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia, la conservazione delle minori superfici trasparenti, fino al limite massimo di 1/12, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali dell'edificio.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 32 - Requisiti relativi alla aerazione

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Possono fruire di aerazione artificiale:
- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale del piano di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza delle persone;
- gli spazi di cottura.

Gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali possono essere aerati anche indirettamente.
La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito sfociante, di norma, sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore della illuminazione oppure, negli edifici di più di tre piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori relativi al permesso a costruire, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, se del caso, il progetto esecutivo del medesimo. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto.

3. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

4. Al fine di impedire la penetrazione di animali, tutte le aperture di aerazione devono essere opportunamente protette con griglie o altri dispositivi idonei. Il sistema delle condutture e canalizzazioni deve essere realizzato e mantenuto a perfetta tenuta.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 33 - Dimensionamento dei locali

1. La superficie utile degli alloggi e il dimensionamento dei singoli vani deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

2. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di metri 2,70. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a metri 2,20.
L'altezza media può essere ridotta:

- a metri 2,40 nei servizi igienici e negli anti-servizi igienici degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, fermo restando l'altezza minima di metri 2,20;
- a metri 2,20 nei locali non destinati alla permanenza di persone (cantine, soffitte, rimesse, magazzini e simili) con altezza minima di metri 2,00.

3. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di metri 2,20. Almeno la medesima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, nel caso in cui i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

4. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. Detto limite è elevato a ½ per edifici destinati ad attività non residenziali.
La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili conformi alle disposizioni del D.M. 5.7.1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

5. I servizi igienici degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono avere un disimpegno rispetto ai singoli locali.

6. La cucina delle abitazioni deve avere una superficie utile non inferiore a 8,00 mq. È ammessa una superficie inferiore per il "posto cottura", purché comunichi con il soggiorno mediante un vano di superficie non inferiore a 4,00 mq, privo di infisso.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

7. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli vani a condizione che:

a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
b) non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio, quali quelli individuati nella tabella seguente, rispetto a quelli presenti. L'eventuale trasformazione della funzione dei singoli locali in utilizzi di maggior pregio, comunque non oltre la classe immediatamente superiore, è consentita a condizione che siano posti in essere impianti di immissione/estrazione d'aria conformi alla UNI 10339 e altri interventi tecnici volti ad evitare condizioni di insalubrità.
c) siano integralmente rispettate, per gli interventi di recupero dei sottotetti, le disposizioni normative contenute nella l.r. 5/2010.

CLASSE	TIPO DI LOCALE	CARATTERISTICHE
1	Camera da letto, soggiorno	Locali destinati alla permanenza continuativa di persone
2	Sala pranzo cucina, studio e locali assimilabili	Locali destinati alla permanenza continuativa di persone
3	Angolo cottura, servizi igienici, disimpegni, dispense, guardaroba, ripostigli, lavanderie e simili	Locali destinati alla permanenza non continuativa di persone
4	Cantine, soffitte e locali assimilabili	Locali destinati alla permanenza saltuaria di persone

Art. 34 - Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

2. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,10 m per i balconi e 0,95 m per le finestre.
I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

3. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati e non corrispondenti alle norme di legge.

4. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

5. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 35 - Requisiti relativi all'accessibilità e all'uso

1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

2. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli inermi da tutti i piani agibili.
Gli edifici residenziali plurifamiliari con più di tre piani in elevazione devono essere dotati di adeguato impianto meccanico di sollevamento delle persone.
Analogo criterio deve essere seguito per gli edifici non residenziali.

3. Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

4. Ai locali definiti come non agibili è consentito accedere, oltreché tramite locali agibili, con scale a chiocciola o retrattili o alla marinara. In ottemperanza alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche è altresì possibile accedere con scale che rispondano ai requisiti dettati dal D.M. n. 236 del 14.6.1989.
I locali non agibili non possono dare accesso a servizi igienici e a vani agibili.

5. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti e nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

6. Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un servizio igienico aerato e di un ripostiglio.

7. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

8. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati di uso collettivo destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono essere illuminati durante le ore notturne.

9. I soppalchi agibili per le persone devono essere dotati di parapetti.

10. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni

agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdrucciolevoli, in condizioni metereologiche normali e sporgenze insidiose.

11. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

12. Le coperture degli edifici devono essere facilmente accessibili.

Art. 36 - Dotazioni impiantistiche

1. Le dotazioni impiantistiche a servizio delle unità immobiliari devono garantire la corretta fruibilità e vivibilità delle stesse, nel rispetto della normativa vigente in materia. L'installazione di nuovi impianti e la trasformazione, l'ampliamento e la manutenzione degli impianti esistenti deve essere realizzata in conformità al D.M. 37/2008, nonché in conformità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti.

2. Ciascuna dotazione deve essere calcolata in funzione dell'esigenza dell'edificio e dell'unità immobiliare servita. L'assenza di uno solo dei requisiti obbligatori previsti dalla normativa vigente costituisce causa ostativa all'Agibilità dell'unità immobiliare.

3. Nel caso di edifici posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato il cui impianto termico è alimentato a G.P.L. accumulato in appositi serbatoi esterni, questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato. Nelle aree esterne a tale perimetro l'obbligo di interramento è esteso a tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

4. Ai sensi del DPR 380/2001, art. 4, comma 1-ter, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'Allegato 1, punto 1.4.1 del D.M. 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui al citato Allegato 1, è obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.
Tali infrastrutture devono permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

5. I progetti di edifici di nuova costruzione e i progetti di ristrutturazione rilevante degli edifici esistenti, come definita dall'art. 2, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 28/2011, prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'art. 11 del citato Decreto Legislativo.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

6. Ai sensi dell'art. 135-bis del DPR 380/2001:
   a) tutti gli edifici di nuova costruzione, ovvero in caso di opere che richiedano il rilascio di un Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett. c) del citato DPR 380/2001, devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.
   b) tutti gli edifici di nuova costruzione, ovvero in caso di opere di ristrutturazione rilevante che richiedano il rilascio di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del citato DPR 380/2001, devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

7. Nel caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Allegato 1 del D.M. 15 giugno 2015, c.d. "Decreto Requisiti Minimi", ovvero in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici destinati anche alla produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS), è obbligatorio, salvo provati impedimenti di natura tecnica o l'incompatibilità con le disposizioni del PO, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di ACS attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

8. Gli obblighi di cui al comma 7 non trovano applicazione per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

9. Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli Enti Gestori.

Art. 37 - Distanze minime dai confini

1. Per distanza minima di un edificio dal confine si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio, quali gli aggetti delle coperture e gli elementi decorativi, oppure delle logge e dei porticati con il lato libero da murature o chiusure vetrate.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

2. La distanza di un edificio dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore a 5,00 m pari a metà della distanza minima tra edifici, così da ripartirne equamente l'onere tra i due confinanti. L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle indicate dal Codice Civile, per la sua natura igienico-sanitaria, si intende riferito ai soli confini tra proprietà contigue e deve applicarsi anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

3. La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante costituisca una servitù che lo obblighi ad assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

4. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine nei seguenti casi:
- costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (costruendo in appoggio sul muro preesistente reso comune, ovvero in aderenza allo stesso, artt. 874 e 877 C.C.);
- costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo, a condizione che il rettangolo che ha per base il fabbricato in progetto e profondità pari a 10,00 m non intersechi sul fondo contiguo alcun fabbricato preesistente;
- parti completamente interrate degli edifici.

Art. 38 - Distanze minime tra edifici

1. Le distanze minime tra gli edifici sono quelle definite dalla vigente normativa urbanistico-edilizia di livello nazionale (DM 1444/1968) come minimi inderogabili e quelle eventualmente prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica. Sono esclusi dal rispetto delle prescrizioni in materia di distanze gli edifici costruiti in aderenza.

2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le distanze tra edifici non possono essere inferiori:
- a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- alla distanza minima ammessa per le costruzioni, pari a 10,00 m.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle parti che modificano la sagoma dell'edificio originario, nonché i casi di apertura di nuove vedute su preesistenti pareti non finestrate, devono garantire le distanze minime tra fronti finestrati previste per le zone di nuova edificazione, pari a 10,00 m.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

4. La distanza minima si deve misurare ortogonalmente alla parete e pertanto si intende rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestrate o non finestrate) dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda e similari), non assimilabili a pareti, seppure rilevanti per la verifica della distanza minima dai confini previsti dall'art. 873 del Codice Civile.

5. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici non rilevano:
   a) minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti;
   b) distanze tra pareti dello stesso edificio, ferme restando le prescrizioni riguardanti chiostrine e cavedi;
   c) logge e porticati, quando abbiano il lato libero da murature.

Art. 39 - Pareti finestrate

1. Si considerano pareti finestrate tutte quelle dotate di finestre e/o porte finestre.

2. Non costituiscono pareti finestrate le pareti che presentino porte o finestre qualificate negli elaborati di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.

Art. 40 - Cortili

1. Si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano ai requisiti minimi previsti dal DM n. 1444 del 1968 per la nuova edificazione e per gli edifici esistenti. A tal fine si considerano pareti anche i limiti esterni dei balconi con aggetto superiore a 0,80 m e si prescinde altresì dall'eventuale diversa proprietà delle varie pareti. La loro superficie non può essere inferiore a 40 mq.

2. Sui cortili possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi locali agibili di abitazione o di lavoro destinati alla presenza continuativa di persone.
Gli interventi su cortili esistenti che contrastino con il presente Regolamento devono prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e distanza tra pareti finestrate) esistenti. Altri interventi sono ammissibili solo nel caso in cui non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria e non prevedano cambi d'uso con maggior carico insediativo rispetto a quelli presenti.

3. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

Art. 41 - Chiostrine

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

1. Si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano inferiori o uguali a 12 mq con lato minore di 3,00 m.

2. Per gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento si deve prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali (superficie e lato minore) esistenti. Quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sui locali che prospettano sulla chiostrina sono ammissibili solo nel caso in cui non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto e non prevedano l'inserimento di utilizzi di maggior carico insediativo rispetto a quelli presenti.

3. Sulle chiostrine possono essere aperte esclusivamente finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili. Non è mai consentito aprire finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

4. Nelle chiostrine sulle quali si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

Art. 42 - Cavedi

1. Si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

2. I cavedi sono di regola riservati al passaggio e alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

3. Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

4. Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, deve essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso deve inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

Art. 43 - Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati,

nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse presenti, le griglie di aerazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici e privati su cui si aprono.

2. Le griglie di cui al comma 1 devono essere poste in opera in maniera perfettamente complanare con la pavimentazione esistente in maniera da non creare ostacoli o pericolo a persone con ridotta capacità motoria. Devono inoltre essere in grado di sopportare i carichi di esercizio cui sono soggette nel tempo.

3. Gli scannafossi da realizzare perimetralmente agli edifici nella parte posta sotto il piano di campagna devono avere una larghezza massima di 0,80 m.

4. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade, spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 44 - Scale

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione e tutte le nuove unità immobiliari realizzate a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a 400 mq, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a 400 mq. Tale limite può essere elevato nei seguenti casi:

- in edifici a destinazione abitativa, fino a 600 mq limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo);
- per destinazioni diverse da quella abitativa, in relazione all'ampiezza delle rampe superiore a quella minima prescritta e alla presenza di collegamenti meccanizzati, nel rispetto della normativa di Prevenzione Incendi.

3. Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

4. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare i seguenti requisiti:

- rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifizi suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue:

Scale del tipo a comune - Requisiti

Larghezza rampa	120 cm
Profondità pedata (p)	30 cm
Alzata (a)	Tale che 2a+p sia compreso tra 62 cm e 64 cm
Parapetti	Altezza 100 cm Conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di 10 cm
Pianerottoli intermedi	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa
Pianerottoli di arrivo	Profondità 130 cm
Corrimano per rampe di ampiezza fino a cm 180	Su almeno un lato della scala, per rampe di ampiezza fino a 180 cm Su due lati della scala, per rampe di ampiezza oltre 180 cm

5. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:
   a) scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;
   b) inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovendo comunque garantire un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a 90 cm, senza applicazione di tolleranze, riducibili a 85 cm, nei soli casi di corpi scala di larghezza inferiore a 2,40 m, a condizione che il corrimano presenti sporgenza massima pari a 5 cm, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;
   c) trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti, pari a 90 cm senza applicazione di tolleranze.

6. Le scale comuni di tipo chiuso di nuova realizzazione devono essere dotate di aerazione naturale diretta. Anche in tali casi non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso.

7. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare i seguenti requisiti:
   a) alzata costante per l'intero sviluppo della scala e pedata tale da garantire i requisiti di larghezza e profondità minimi in corrispondenza della mezzeria della pedata, anche nei casi di pedate di conformazione non costante (ventagli e simili);
   b) requisiti e caratteristiche dimensionali come da tabella che segue.

Scale interne a singole unità immobiliari - requisiti	
Larghezza rampa	80 cm
Profondità pedata (p)	25 cm
Alzata (a)	Tale che la somma 2a+p sia compresa tra 62 cm e 64 cm
Altezza parapetti	90 cm

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Pianerottoli intermedi e di arrivo	Profondità non inferiore alla larghezza della rampa

Art. 45 - Locale e unità immobiliare

1. Si definisce locale la porzione di unità immobiliare destinata ad uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
Si definisce unità immobiliare un insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferiti ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

2. Un locale è plurifunzione quando è destinato ad ospitare più funzioni distinte, diverse dalla residenza, svolte sia contemporaneamente e sia in particolari e distinte occasioni ed orari.

3. Il dimensionamento, il confinamento e la conformazione dei locali deve rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue, evitando la formazione di spazi angusti e difficilmente attrezzabili.

4. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi che presentano medesima quota di calpestio collegati da varchi di larghezza non inferiore a m 1.40 e di superficie complessiva maggiore di mq 4,00.

5. Non costituiscono locale i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

Art. 46 - Categorie di locali e superfici

1. In funzione delle loro caratteristiche funzionali, dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali si distinguono nelle seguenti categorie:

- locali primari, che comportano la permanenza continuativa di persone;
- locali di supporto alla funzione primaria;
- locali di servizio alle funzioni di supporto (per le attività diverse dalla residenza), che non comportano la permanenza continuativa di addetti;
- locali accessori, adibiti esclusivamente a funzioni complementari, che comportano una presenza solo saltuaria ed occasionale di persone.

2. L'attribuzione dei locali alle diverse categorie e le relative classi indicate per la funzione residenziale nella tabella del precedente art. 33, sono specificate nei successivi capitoli, in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

Art. 47 - Altezza libera dei locali

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

1. Si definisce altezza libera di un locale ai fini igienico-sanitari, l'altezza del medesimo misurata dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura o del controsoffitto, quando presente. In caso di orditure composte, quali solai in legno e simili, l'altezza è misurata all'intradosso dell'orditura secondaria.

2. Non si considerano, ai fini dell'altezza, le eventuali strutture rompitratta che si rendano necessarie a seguito di interventi di consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

3. L'altezza libera dei locali non può essere inferiore alle altezze minime prescritte dalla vigente normativa per i locali di abitazione e per i luoghi di lavoro, e deve altresì soddisfare i requisiti specifici definiti per le diverse funzioni.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti è ammesso il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle prescritte dalla vigente disciplina, nel rispetto del generale criterio che vieta il peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie presenti.

Art. 48 - Superficie aeroilluminante

1. Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre prospettanti direttamente su spazi liberi, nel rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti, nonché delle dimensioni minime prescritte per cortili e chiostrine come definiti dal presente Regolamento. Sono escluse dal rispetto delle distanze le finestrature di edifici esistenti prospettanti direttamente su spazi pubblici.

2. L'aerazione e l'illuminazione naturale dei singoli locali, quando richieste in relazione ai diversi utilizzi devono essere assicurate mediante finestrature con caratteristiche di superficie aeroilluminante ai sensi della definizione di cui al precedente comma, garantendo i rapporti aeroilluminanti minimi specifici delle diverse destinazioni d'uso e categorie di locali.

3. Per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti non possono essere computate le finestre lucifere.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti che non comportino cambio di destinazione d'uso è ammesso il mantenimento di rapporti aeroilluminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici.

5. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso, devono essere verificati i requisiti aeroilluminanti definiti dal presente Regolamento per le diverse categorie di locali e per i diversi usi.

6. Le finestrature devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale e parziale e accessibili per le pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto delle disposizioni vigenti disciplina in materia di sicurezza.

7. Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dall'illuminazione naturale, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto e adibite esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone. Le stesse porzioni non possono computarsi ai fini del dimensionamento minimo dei locali nei quali siano eventualmente incluse.

8. L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

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

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 49 - Locali per servizi igienici

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione, nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la creazione di nuove unità immobiliari, i locali destinati a servizi igienici devono garantire i seguenti requisiti:

- delimitazione con pareti;
- dimensioni minime (Art. 57) quali requisiti specifici in relazione al tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare;
- pavimento in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, pareti rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno 1,00 m;
- apparecchi sanitari di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile, provvisti di sifone idraulico con camera ventilata tramite conduttura di aerazione distinta da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito;
- vasi wc provvisti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata almeno pari a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre.

2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet. Sono fatti salvi i casi di realizzazione di servizi igienici accessibili da disabili su edifici esistenti, a norma di legge, per documentata carenza di idonei spazi.

3. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera della fossa biologica.

Art. 50 - Soppalchi

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

1. I nuovi soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.

2. I vani sottostanti a soppalchi sono assimilati a locali con altezza non omogenea e pertanto devono garantire i seguenti requisiti:
- altezza media almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;
- altezza minima non inferiore a 2,40 m;
- le porzioni con altezza minore della minima prescritta per i diversi usi non devono superare il 50% del totale della superficie del vano.

3. La superficie del soppalco realizzato all'interno di locali primari non deve superare i 2/3 della superficie del locale sul quale si affaccia. Sono fatti salvi i casi in cui il soppalco si affacci su locali cucina.

4. Nell'inserimento di soppalchi all'interno di locali con finestrature prospicienti spazi pubblici devono inoltre essere rispettati i limiti di quota di imposta e i distacchi dalle pareti finestrate stabiliti dal presente Regolamento quali prescrizioni di tutela dell'immagine urbana e composizione delle facciate.

5. La verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Art. 51 - Requisiti specifici dei locali di abitazione

1. In relazione alla destinazione funzionale, ed in conformità con il DM 5/7/1975, sono definiti, nei successivi articoli, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali di abitazione sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare, esclusivamente agli interventi di:
- nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio d'uso e variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

3. I diversi requisiti e parametri di cui al comma precedente, compreso le casistiche particolari dettagliate per interventi su edifici esistenti non sono derogabili.

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non verifichino il pieno rispetto dei requisiti prescritti in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali a condizione che:

a. non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario, ovvero che l'intervento nel suo complesso consegua un miglioramento della stessa;
b. nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 53;
c. siano integralmente rispettati, per i soli interventi di recupero dei sottotetti a norma della l.r. 5/2010, i particolari requisiti previsti da tale norma, nonché le ulteriori specifiche prescrizioni definite dal PO.

5. Negli interventi di recupero di una originaria e documentata destinazione residenziale di unità immobiliari incluse in edifici a prevalente destinazione residenziale, è ammesso il mantenimento di condizioni che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti per le abitazioni, a condizione che sia recuperata l'originaria consistenza dell'unità immobiliare, che siano adottate tutte le possibili misure di miglioramento, la dotazione minima in termini di superfici utili abitabili, e un'altezza minima pari a 2,40 m.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 52 - Alloggio

1. Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze della residenza e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria di cui al DM 5 luglio 1975.

2. Le superfici minime prescritte dalla vigente normativa igienico-sanitaria per abitante e per i diversi locali e dotazioni dell'alloggio sono da intendersi come superfici utili abitabili.

Art. 53 - Categorie dei locali di abitazione

1. I locali di abitazione, in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:
- locali primari;
- locali di supporto;
- locali accessori.

2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari.

3. Le categorie, le tipologie di locali ad esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

Locali di abitazione - Individuazione			
Categoria	*Caratteristica d'uso*	*Tipo di locali*	*Classe di pregio*

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Locali primari	comportano la permanenza continuativa di persone	camere da letto e soggiorni	1
		sale da pranzo, cucine abitabili, salottini, studi e altri locali a questi assimilabili	2
Locali di supporto	non comportano la permanenza continuativa di persone	spazi di cottura e servizi igienici	3
		spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, guardaroba, lavanderie e simili	4
Locali accessori	sono adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza e comportano presenza soltanto saltuaria e occasionale di persone	soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

Art. 54 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione primari e di supporto devono essere fuori terra. Fanno eccezione i locali del patrimonio edilizio esistente che appartengano già a tale classe e che presentino pareti anche parzialmente interrate.

2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali primari o di supporto soltanto in presenza di tutti i seguenti requisiti:

- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato ed ispezionabile di larghezza maggiore di 60 cm, di profondità maggiore di almeno 15 cm rispetto al piano di calpestio del locale, dove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, dove non sia presente una sottostante cantina, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;

- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere utilizzati solo come locali accessori.

4. I locali interrati o prevalentemente interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione primaria.

5. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati come locali di supporto soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2.

6. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 55 - Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione

1. Per ogni unità immobiliare del tipo plurivano di nuova realizzazione, anche a seguito di frazionamento o cambio d'uso, deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali (inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro), anche prospettanti su cortili o su chiostrine. In luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, tali da garantire idonee condizioni di comfort climatico (dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantiscano il rispetto della normativa UNI 10339).

2. Ciascun locale di abitazione di categoria primaria deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a:
- 1/8 della superficie di pavimento in caso di finestrature a parete;
- 1/12 per i locali sottotetto in caso di illuminazione conseguita tramite finestrature piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

3. Nel caso di edifici classificati dal PO come emergenze di valore storico-architettonico, tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale, edifici singoli o aggregati di interesse documentale, la superficie finestrata può essere ridotta fino al limite massimo di 1/12 della superficie di pavimento. Nei casi in cui le riduzioni della superficie finestrata superino il limite di 1/10 della superficie del pavimento deve essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339.

4. Per i locali adibiti a funzioni di supporto diversi dai servizi igienici e gli spazi cottura non è richiesta areazione ed illuminazione diretta, ma devono essere assicurati livelli di aerazione e illuminazione idonei all'uso previsto.

5. I servizi igienici possono essere dotati di aerazione e illuminazione sia naturale diretta che meccanizzata, fermo restando che in caso di aerazione esclusivamente naturale

diretta la superficie finestrata apribile deve essere pari a quella prescritta per i locali di abitazione primaria, con un minimo di 0,40 mq.

6. Gli spazi cottura, che siano o meno ricavati in locale autonomo, devono presentare i seguenti requisiti:
- aerazione e illuminazione naturale diretta con superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del pavimento;
- gola di tiraggio fumi e vapori di cottura con sbocco in copertura dell'edificio conformemente ai requisiti generali prescritti per camini e canne fumarie;

7. Nel caso in cui l'aerazione dei servizi igienici sia del tipo meccanizzato, devono essere garantiti i seguenti requisiti:
- l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato;
- la ventilazione artificiale deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, o, in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

8. La ventilazione naturale è requisito indispensabile delle scale condominiali di nuova realizzazione, in forma diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, nella misura prevista dalle leggi vigenti.

9. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

Art. 56 - Altezza dei locali a uso abitativo

1. L'altezza libera dei locali, per le diverse categorie e casistiche, deve garantire i valori minimi riportati nella tabella che segue:

Altezze minime dei locali di abitazione				
Tipo di locali	*Locali con altezza omogenea*	*Locali con altezza non omogenea*		
	Altezza minima (m)	*Altezza media (m)*	*Altezza minima (m)*	*Condizioni*
Locali primari	2,70	2,70	2,40	Le porzioni con altezza minore di 2,70 m non devono comunque superare il

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

				50% del totale della superficie del locale
Locali di supporto	2,40	2,40	2,20	Le porzioni con altezza minore di 2,40 m non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
Locali accessori	1,80	1,80	1,50	

2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la diversa utilizzazione funzionale dei locali verso classi di maggior pregio, come definite al precedente art. 53, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- l'altezza libera dei locali di categoria primaria può essere ridotta fino ad un minimo di 2,50 m e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a 2,50 m e l'altezza minima non deve essere inferiore a 2,20 m;
- la minore altezza, deve essere compensata da una maggiore superficie, in modo tale che sia comunque garantita la cubatura minima pari al prodotto tra i valori di superficie minima ed altezza minima prescritti dal DM 05/07/1975 per le diverse tipologie di locali primari, come riportati anche al successivo articolo;
- devono essere integralmente rispettati tutti i restanti parametri e requisiti igienico-sanitari previsti dal presente regolamento;
- nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a norma della l.r. 5/2010, e alle relative condizioni, possono essere applicati i particolari requisiti igienico-sanitari da essa previsti;
- l'altezza libera dei locali di categoria di supporto può essere ridotta fino ad un minimo di 2,20 m e, nel caso di locali con altezza non omogenea, l'altezza media non deve essere inferiore a 2,20 m e l'altezza minima non deve essere inferiore a 2,00 m.

3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a 1,80 m e quella media non inferiore a 2,20 m.

4. Restano ferme le specifiche disposizioni in materia di altezza dei locali soppalcati contenute nell'art. 50 "Soppalchi", che costituisce disciplina speciale per la fattispecie e quindi è da intendersi prevalente sulle disposizioni del presente articolo.

Art. 57 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali di abitazione

1. Per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq per ognuno dei primi 4 abitanti e a 10 mq per ciascuno dei successivi.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

2. Gli alloggi per una e per due persone in edilizia sociale possono essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione, garantendo i seguenti limiti minimi di superficie utile, pari alla somma dei valori minimi previsti dal DM 5/7/1975 e dal presente Regolamento:

a) monostanza per una persona in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, angolo cottura e camera da letto pari ad almeno 24,50 mq oltre servizio igienico di almeno 2,50 mq, tale da garantire una superficie utile minima complessiva pari a 28 mq;
b) monostanza per due persone in edilizia sociale dotato di locale soggiorno, angolo cottura e camera da letto pari ad almeno 29,50 mq oltre servizio igienico di almeno 2,50 mq, tale da garantire una superficie utile minima complessiva pari a 38 mq.

3. I locali di abitazione devono garantire i requisiti minimi di superficie riportati in tabella.

Superfici minime e requisiti dei locali destinati ad abitazione		
Tipo di locali	Superficie utile (mq)	*Parametri da applicare*
Camere da letto per una persona	9	Parametri dei locali primari
Camere da letto per due persone e soggiorni	14	
Cucine abitabili	9	
Altri vani di categoria primaria, adibiti ad abitazione permanente	9	
Spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione degli stessi	Compresa tra 4 e 9	Parametri dei locali di abitazione non permanente
Angolo cottura all'interno di vani pluriuso/monostanza	1,5	Parametri del vano pluriuso/monostanza

4. È ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a 1,40 m e superficie complessiva non inferiore a 4 mq. In tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali di abitazione permanente deve essere fatta rispetto alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

5. I locali adibiti a servizio igienico devono possedere i requisiti minimi riportati in tabella.

Servizi igienici dei locali di abitazione - Requisiti

Superficie	2,50 mq
Larghezza	1,20 m
Accesso	- divieto di accesso diretto da cucina o spazio cottura; - accesso ammesso tramite antibagno.
Dotazione sanitari per alloggio	vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia, suddivisa anche in più locali purché riservati esclusivamente ai servizi igienici

6. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

7. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, i valori minimi sono prescritti per il solo servizio igienico principale e la dotazione richiesta può essere garantita considerando la totalità dei servizi igienici presenti.

Art. 58 - Requisiti specifici dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa

1. In relazione alla destinazione funzionale, in conformità con la vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, sono definiti nei successivi articoli i parametri e i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali destinati ad attività diverse da quella abitativa, sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. In presenza di disciplina specifica per particolari funzioni (scuole, alberghi, strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), le prescrizioni del presente Regolamento si applicano per quanto non in contrasto con la disciplina di riferimento per la funzione.

3. I parametri e requisiti definiti nei successivi articoli sono da applicare agli interventi di:
- nuova edificazione;
- demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di edifici esistenti;
- cambi d'uso, laddove comportino variazione della destinazione funzionale dei singoli locali in una destinazione di maggior pregio.

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di condizioni in essere che non raggiungano il pieno rispetto dei requisiti prescritti per i nuovi edifici in materia di posizione rispetto al terreno, aerazione, illuminazione, altezza, dimensionamento dei locali a condizione che:
a) non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;
b) nei cambi d'uso non sia trasformata la funzione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti, con riferimento alle classi di pregio definite all'art. 53.

Art. 59 - Categorie dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

1. I locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa, in relazione alla funzione e alle caratteristiche d'uso, si distinguono in:

- locali primari
- locali di supporto
- locali di servizio
- locali accessori

2. Per ciascun tipo di locale, in relazione alla funzione svolta, è assegnata una classe di pregio, quale riferimento ai fini delle verifiche di natura igienico-sanitaria, in particolare per il riutilizzo con cambiamento di destinazione d'uso e di funzione di locali esistenti privi dei requisiti igienico-sanitari.

3. Le categorie, le tipologie di locali a esse afferenti e le relative classi di pregio sono riportate nella tabella che segue:

Locali per funzioni diverse da quella abitativa - Individuazione			
Categoria	*Caratteristica d'uso*	*Tipo di locali*	*Classe di pregio*
Locali primari	Prevedono la presenza continuativa di addetti, nell'esercizio della funzione primaria		2
Locali di supporto	Prevedono la presenza non continuativa di addetti per funzioni di supporto all'attività aziendale, diverse dalla principale, ma necessarie per le esigenze dell'attività o degli addetti	Sale somministrazione, sale riunioni e sale di riposo a supporto di uffici di produzione, refettori, sale di riposo, auditorium e sale congressi	3
Locali di servizio	Prevedono la presenza saltuaria di addetti	Servizi igienico-assistenziali, ambulatori aziendali e sale medicazione, magazzini, archivi, spazi di disimpegno e distribuzione verticale e orizzontale	4
Locali accessori	Sono adibiti esclusivamente a funzioni	Soffitte, cantine, ripostigli e quanto a essi assimilabili	5

	complementari e comportano la presenza soltanto saltuaria di addetti		

Art. 60 - Posizione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. I locali primari e di supporto devono, di norma, essere fuori terra.

2. I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto esclusivamente in presenza dei seguenti requisiti:

- le parti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile di larghezza maggiore di 60 cm, di profondità maggiore di almeno 15 cm rispetto al piano di calpestio del locale, dove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
- il piano di calpestio, dove non sia presente una sottostante cantina, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

3. I locali seminterrati che non rispettano tutti i requisiti di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni di servizio o accessorie.

4. I locali interrati o prevalentemente interrati possono essere utilizzati come locali di servizio soltanto in presenza di tutti i requisiti di cui al precedente comma 2. Possono altresì, previo ottenimento del parere favorevole da parte dell'ASL, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche e funzionali.

5. I locali interrati o prevalentemente interrati che non rispettino tutte le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie.

Art. 61 - Illuminazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Tutti i locali primari e di supporto devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

2. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

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

3. Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i locali di preparazione e somministrazione alimenti è sempre ammesso il ricorso all'illuminazione naturale di tipo indiretto, ferma restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

5. Il ricorso all'illuminazione artificiale o l'utilizzo di parametri inferiori a quelli sopra individuati è consentito per motivate esigenze in relazione a particolari tipologie di attività o alla tutela di edifici di interesse storico, previo parere favorevole dell'ASL. Sono fatte salve le eventuali specifiche disposizioni di settore.

6. L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale. È sempre ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

7. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

Art. 62 - Aerazione dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Tutti i locali devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta.

2. La superficie aerante deve corrispondere ad almeno:
- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 mq, se la superficie del locale è compresa tra 100 mq e 1000 mq;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 mq, se la superficie del locale è superiore a 1000 mq.

3. Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici aeranti fino ad un massimo del 50% della superficie minima necessaria. Per piccoli fondi commerciali e di servizio alla residenza e alla persona, fino a 100 mq di superficie aperti all'utenza, porte e portoni sono integralmente computabili come superfici aeranti.

4. Il ricorso all'aerazione forzata è consentito esclusivamente per esigenze tecniche o di sicurezza, previo parere favorevole dell'ASL, alle seguenti condizioni:
- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente climatizzata e deumidificata.
- l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi deve essere previsto un impianto di aspirazione localizzato, coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

5. Per i locali di preparazione e somministrazione alimenti, limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è sempre ammesso il ricorso all'aerazione forzata alle condizioni elencate al comma precedente, senza necessità del parere ASL, ferma

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

restando la necessità di garantire la salvaguardia della salute, e le condizioni di sicurezza e benessere dei lavoratori.

6. L'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

7. In caso di aerazione naturale la superficie aerante deve essere almeno pari a 1/12 della superficie del locale e può essere collocata a parete o a soffitto.

8. È sempre ammesso il ricorso alla sola aerazione meccanizzata assicurando un ricambio d'aria non inferiore a:

- 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

9. Per i locali accessori non è necessaria l'aerazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di aerazione funzionale all'uso previsto.

Art. 63 - Dimensioni e altezze minime dei locali destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Gli ambienti di lavoro di aziende industriali o di produzione di servizi che occupano più di cinque lavoratori e in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie definiti dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro (Allegato IV del D.Lgs. 81/2008); altezze inferiori, fino a un minimo inderogabile di 2,70 m possono essere ammesse, per necessità tecniche e aziendali, soltanto previo parere favorevole dell'ASL.

2. Gli ambienti di lavoro devono garantire le altezze minime individuate nella tabella che segue:

Altezze minime dei locali destinati ad utilizzi diversi dall'abitazione				
Tipo di locali e usi	*Locali con altezza omogenea*	*Locali con altezza non omogenea*		
	Altezza minima (m)	Altezza media (m)	Altezza minima (m)	Condizioni
Locali primari e di supporto per industriali artigianali e commerciali di grande distribuzione	3,00			
Locali primari e di supporto per	2,70			

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e di servizio				
Locali di servizio (per tutti gli usi)	2,40	2,40	2,40	Le porzioni con altezza minore di m 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale
Locali accessori (per tutti gli usi)	1,80	1,80	1,50	

3. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a 10 mc e una superficie non inferiore a 2 mq.

4. La superficie dei singoli locali non deve essere inferiore a 9 mq, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

Art. 64 - Dotazione di servizi igienici e assistenziali degli ambienti destinati a funzioni diverse da quella abitativa

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro devono essere dotati di:

- idonei servizi igienici, nella misura di 1 ogni 10 addetti;
- locali destinati a spogliatoi, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro quando il tipo di attività lo richieda, distinti fra i due sessi solo per le aziende che occupano più di cinque dipendenti, di superficie almeno pari a 1,20 mq per addetto;
- lavabi, nella misura minima di uno ogni cinque addetti;
- docce, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro (in locali separati per uomini e donne o prevedendo un'utilizzazione separata degli stessi);
- ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono, nei casi e con i requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale di igiene sui luoghi di lavoro.

2. I servizi igienico-assistenziali dovuti devono presentare le caratteristiche e i requisiti elencati nella tabella che segue:

Servizi igienico-assistenziali per funzioni diverse da quella abitativa - requisiti	
Locali riservati al solo wc	Superficie almeno pari a 1,00 mq lato minimo almeno pari a 0,90 m
Locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici	Superficie almeno pari a 1,20 mq

Locali di disimpegno (antibagno) con lavabo	Superficie almeno pari a 1,50 mq
Locali per docce	Superficie almeno pari a 1,00 mq

Art. 65 - Ambienti per allevamento e ricovero di animali

Gli ambienti per l'allevamento e il ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nelle normative vigenti in materia di igiene e polizia veterinaria e alle disposizioni del PO.

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

Art. 66 - Strade

1. La materia relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada. Esse fanno riferimento alle caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3. Nei casi di costruzione di nuove strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi e il cui diametro non deve essere inferiore a 12 m per i tessuti residenziali e 25 m per i tessuti insediativi.

4. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della Legge 13/1989 e dei DM 236/1989 e 503/1996, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

5. La realizzazione di strade private aperte al pubblico transito è subordinata a valutazioni di traffico e ambientali, previa autorizzazione comunale. Per la loro realizzazione si devono utilizzare prevalentemente tecniche di ingegneria naturalistica, in particolare per le opere di corredo.
Le strade e i viali privati devono garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane e idoneo impianto di illuminazione.

6. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

7. Nel territorio rurale le strade e i piazzali di nuova realizzazione devono essere limitati al minimo, preferendo soluzioni che adeguino i integrino la viabilità già esistente. In particolare, per quanto riguarda gli accessi a complessi di edifici o a immobili oggetto di frazionamento, deve prioritariamente essere utilizzata la viabilità esistente, anche privata, con eventuali adeguamenti.

Art. 67 - Piste ciclabili

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le disposizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente.

2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.

3. Le dimensioni e la tipologia, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie del PO, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana realizzabile anche per stralci.

5. Esse devono avere larghezza minima pari a 1,50 m se per un solo senso di marcia e 2,50 m se bidirezionale. Tali dimensioni possono essere ridotte eccezionalmente a rispettivamente 1,00 m e 2,00 m per tratti in sede propria.

6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate devono essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione e ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.

7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc.. ovvero possono essere realizzati percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.

8. Nelle aree urbane è comunque preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.

9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.

10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

11. La superficie delle piste deve essere liscia e regolare; sono vietate griglie di raccolta delle acque parallele all'andamento di esse.

12. Gli attraversamenti devono essere realizzati come quelli pedonali, con isole rompitratta se necessario.

13. In caso di sottopassi/sovrappassi le pendenze devono essere del 10% massimo e devono essere dotate di barriere protettive per i sovrappassi.

Art. 68 - Aree per parcheggio

1. Sono spazi obbligatori per nuove costruzioni e ristrutturazioni, da realizzarsi in superficie o interrati, nel rispetto delle norme sull'accessibilità, l'illuminazione, l'aerazione e l'integrazione paesaggistica, con l'introduzione di alberature e spazi verdi e salvaguardando la permeabilità del terreno.

2. Le aree possono essere private o pubbliche, vincolate all'uso residenziale e a quelli compatibili con la residenza, nel rispetto delle disposizioni della Legge 122/1989. La loro localizzazione è prevista dal PO.

3. Devono essere dotate di illuminazione adeguata e di ingressi/uscite regolati con apposita segnaletica e con percorsi pedonali sicuri.

4. La loro realizzazione deve essere effettuata con tecniche di ingegneria naturalistica. Le dimensioni minime per ciascun posto macchina sono di 25 mq.

5. Nel territorio, in applicazione della Legge 122/1989, dove consentito dal PO, possono essere realizzate autorimesse interrate qualora non comportino sensibile alterazione dell'andamento attuale del terreno a seguito di riporti di terra e/o scavi per consentire l'accesso. Devono essere privilegiate soluzioni progettuali che, inserendosi in balzi o terrazzamenti esistenti, non comportino la realizzazione di rampe o accessi in trincea, né riporti di terreni in sommità. In particolare si precisa che si considera interrata un'autorimessa che risulti fuori terra nel solo lato che ne consente l'accesso, e con uno spessore minimo di terreno su tutti gli altri lati di 50 cm.
I parcheggi di superficie devono essere filtranti e realizzati in modo da naturalizzarsi il più possibile con il territorio circostante, evitando cordoli e pavimentazioni rigidamente definite e privilegiando metodi di compattazione del terreno che consentano di non interrompere la continuità paesaggistica. Detti parcheggi possono essere dotati di copertura a pergolato, ombrario, o comunque di tipo leggero, a condizione che la soluzione progettuale proposta risulti bene integrata con la sistemazione degli spazi esterni e l'ambiente circostante in generale. Dette coperture non hanno rilevanza volumetrica a fini urbanistici.

Art. 69 - Piazze e aree pedonalizzate

1. Sono gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

2. È necessario aumentare e migliorare la loro dotazione nei differenti ambiti, sia per i nuovi insediamenti e sia per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti.

3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.

4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al DPR 24/07/1996, n. 503.

5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.

6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) concorrono alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico.

7. I principali componenti delle piazze e delle aree pedonalizzate sono:
- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali;
- chioschi con eventuali dehors composti da tavolini, sedie, ombrelloni.

Art. 70 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Tutta la viabilità di nuova formazione, con esclusione di quella sovracomunale e primaria, deve essere dotata di passaggi pedonali (possibilmente a livello strada e adeguatamente separati dalla sede stradale), realizzati in conformità al presente Regolamento e alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Negli ambiti extraurbani è favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.

3. Per la realizzazione di nuovi edifici o nel caso di demolizione e ricostruzione di quelli esistenti l'Amministrazione Comunale, nel caso di interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica, può chiedere al proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la costruzione o il miglioramento di passaggi pedonali o

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

ciclabili, la realizzazione di percorsi ciclopedonali ed eventuali allargamenti della sede stradale a suo carico, indicando gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

4. I passaggi pedonali e i marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al DPR 24/07/1996, n. 503.

5. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) pensiline di attesa autobus, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano.

6. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

Art. 71 - Chioschi su suolo pubblico

1. I chioschi sono manufatti rimovibili di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale. Essi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali dell'effettivo flusso pedonale.

2. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno, nel qual caso devono essere corredati di una rampa adeguatamente posizionata da non interferire con il pubblico passaggio.

3. La superficie dei chioschi non deve avere una superficie superiore a 15,00 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche. La collocazione deve avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada e comunque non inferiore a 15,00 m.

4. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico, luminoso ecc..

5. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.

6. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

7. In ogni caso l'area antistante il chiosco deve avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno 2,50/3,00 m.

8. Nel caso della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, deve provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia e all'eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.

9. Il dehors/spazi attrezzati all'aperto sono costituiti da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico. Essi delimitano e arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
Essi possono essere aperti, semichiusi o chiusi.
Sono aperti quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere, semichiusi o chiusi quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
Il dehor è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.

10. Qualora chiostri e dehors siano installati in area pubblica, devono essere preliminarmente convenzionati con l'Amministrazione comunale a seguito di apposita richiesta di occupazione/concessione del suolo pubblico. La loro installazione può avvenire in occasione di eventi e manifestazioni temporanee e all'interno delle aree adibite a tale manifestazione. In caso contrario deve essere acquisita preventiva autorizzazione paesaggistica e deve essere rispettata la disciplina del PO relativa alle aree interessate, anche in relazione alle distanze da strade, confini e fabbricati.

Art. 72 - Aree per il gioco dei bambini e per l'attività fisica all'aperto

1. L'uso dei materiali e la tipologia dei manufatti per l'allestimento delle aree per il gioco dei bambini devono integrarsi con l'ambiente circostante e devono essere realizzati preferibilmente in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici, nel rispetto delle normative vigenti. Al fine di promuovere il riuso delle materie plastiche è possibile anche installare giochi e attrezzature in detto materiale riciclato.

2. Le aree da gioco all'aperto devono essere progettate e realizzate in conformità alla norma UNI 11123/2004 che fornisce le linee guida per la progettazione dei parchi e delle aree da gioco all'aperto. Attrezzature e superfici per le aree da gioco devono essere inoltre conformi ai requisiti generali di sicurezza stabiliti dalle norme tecniche UNI EN 1176/2008 e UNI EN 1177/2008, per l'ispezione e la manutenzione dei parchi giochi.

Art. 73 - Servizi igienici pubblici

1. I servizi igienici pubblici possono essere realizzati in locali interni a edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilette

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

autopulenti amovibili. Essi devono rispettare la normativa vigente in materia di barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, scarichi di acque reflue e igienico-sanitaria.

2. L'Amministrazione Comunale si riserva di affidare in Concessione la gestione di tali servizi, il numero e la dislocazione a mezzo di appositi atti programmatori.

Art. 74 - Aree per il commercio ambulante

1. Le aree per il commercio ambulante si dividono in posteggi fissi (Tipo A), assegnati tramite concessione decennale con bandi comunali, e aree libere per l'itinerante (Tipo B), che permettono la vendita su qualsiasi spazio pubblico non vietato, con soste brevi e nel rispetto di orari e zone specifici. Esse sono regolamentate dal Codice del commercio regionale (l.r. 62/2018).

2. Per lo svolgimento dell'attività oltre a essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, occorre presentare domanda di autorizzazione al Comune, nel caso di concessione decennale, nel rispetto delle modalità fissate dal Comune stesso.

3. Per l'attività in forma itinerante, oltre a rispettare le disposizioni contenute nel PO, occorre presentare la dichiarazione di inizio attività al Comune di residenza.

Art. 75 - Recinzioni di spazi pubblici e privati

1. Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, può essere delimitato con recinzioni che consentano un adeguato inserimento nel paesaggio urbano e rurale, nel rispetto della normativa vigente e, in particolare, del Regolamento di attuazione del Codice della Strada e del Codice Civile.

2. Le recinzioni di qualsiasi tipo e natura non devono impedire o comunque disturbare la visibilità della circolazione stradale, in particolare in corrispondenza delle intersezioni stradali. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni deve essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Tutte le recinzioni devono essere realizzate prive di elementi che possano recare danni fisici alle persone. Sull'intero territorio comunale è vietato l'utilizzo di pali in cemento e di teli ombreggianti.

3. Per la realizzazione delle recinzioni si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
   a) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e dei centri e nuclei storici, come individuati dal PO e ad eccezione delle aree a destinazione industriale ed artigianale, ovunque collocate:
      1) sui fronti strada non sono ammesse recinzioni in reti metalliche, fili di ferro zincato o plastificato e similari;
      2) lungo i limiti di proprietà privata non prospicienti strade e aree pubbliche, sono consentite le recinzioni realizzate con sostegni in legno ovvero con sostegni metallici, semplicemente infissi al suolo, senza opere murarie ovvero poste in opera su cordolo in muratura o in cemento armato, di altezza massima di 20 cm e

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

rete a maglia sciolta plastificata verde con altezza massima di 1,50 m, schermate con siepi realizzate con specie locali e autoctone.

b) nelle zone a destinazione industriale ed artigianale le recinzioni e le cancellate di ingresso non devono superare l'altezza di 2,00 m.

4. Nel territorio rurale gli interventi relativi a recinzioni, muri a retta, vasche e cisterne, parcheggi, strade e piazzali devono essere realizzati tenendo presente la finalità di limitare il più possibile la manomissione dei luoghi e di conservarne le peculiarità paesaggistiche. A tale scopo le recinzioni sono consentite nei casi previsti dal PO e con le modalità indicate per il territorio rurale.
In particolare le recinzioni devono unire alle dimensioni contenute del loro sviluppo la scelta di una tipologia che non costituisca impatto negativo sul paesaggio, privilegiando scelte progettuali che trovino la loro motivazione in elementi o richiami già presenti sul territorio.

5. Nella sistemazione degli spazi aperti, in particolare nel territorio rurale, si deve in primo luogo tenere conto delle caratteristiche peculiari dell'ambiente e del paesaggio. Nel caso di aie e spazi aperti, strettamente integrati con gli edifici di cui sono pertinenza, è fatto divieto di procedere a divisioni "fisiche" degli stessi, che devono mantenere l'originaria continuità, anche in caso di frazionamenti della proprietà. In particolare per gli interventi sul verde ornamentale di impianto storico o nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico, e/o storico-culturale di cui alle vigenti disposizioni del PO, è concesso esclusivamente l'intervento di restauro e risanamento conservativo. Nei casi in cui sia possibile, con le modalità di cui agli stessi articoli, inserire nuovi arredi o nuove opere autonome di corredo, devono essere ridotte al minimo le porzioni lastricate.
Nel caso di sistemazioni ex-novo o modifica sostanziale di spazi aperti devono essere ridotti al minimo il movimento di terra e la modifica del normale andamento del terreno, contenendo di regola l'altezza di eventuali muri a retta entro 1,00 m e privilegiando raccordi a scarpata inerbita; si richiede inoltre che, nel territorio rurale, fermi restando gli indici di permeabilità eventualmente previsti dal PO, almeno il 40% della superficie totale degli spazi aperti deve essere riservato esclusivamente a verde.

6. Negli ambiti urbani, nel contesto della sistemazione complessiva di uno spazio aperto pertinenziale è consentita la realizzazione di piccole serre con superficie coperta non superiore a 4,00 mq e altezza media interna non superiore a 2,20 m. Dette serre sono da considerarsi volumi tecnici.
Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa dichiarazione di inizio attività, con esclusione dei seguenti interventi, per i quali, quando non interessanti edifici o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, non necessita alcun atto autorizzativo:

- pergolati in materiale leggero;
- focolari all'aperto di dimensioni in pianta non superiori a 1,30 x 1,00 m;
- chioschi e padiglioni completamente aperti ai lati, realizzati in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo in modo da non comportare alterazione permanente dello stato dei luoghi.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

7. Al fine di garantire la conservazione del patrimonio arboreo presente nel territorio comunale, l'abbattimento di piante ad alto fusto è subordinato all'ottenimento di apposita autorizzazione.

Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 76 – Aree verdi

1. Nei casi di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali che interessino anche la sistemazione di aree destinate a verde, con superficie inferiore a 2000 mq, tali interventi dovranno essere corredati in sede di presentazione, anche del progetto di sistemazione di tali aree, redatto in scala 1:200 da tecnico abilitato, in conformità alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nel quale siano identificabili i percorsi, le pavimentazioni, gli elementi di arredo, i manufatti con funzioni accessorie, le recinzioni, le piante esistenti e di nuovo impianto, la loro nomenclatura e la posizione nelle aree oggetto di intervento.

2. Negli stessi casi di cui al comma 1 che riguardino aree verdi con superficie pari o superiore a 2000 mq nonché in tutti i casi di realizzazione di opere a verde pubblico o a verde attrezzato a scomputo di oneri di urbanizzazione, la realizzazione degli interventi è subordinata alla redazione di un progetto di sistemazione del verde in conformità alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento. Tale progetto dovrà essere redatto da tecnico abilitato.

3. Il progetto di sistemazione del verde di cui al comma 2 deve comprendere:
- relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, contenente una descrizione dettagliata delle caratteristiche di tutti i materiali scelti, degli aspetti tecnico-agronomici e dell'inserimento paesaggistico e ambientale;
- elaborati di progetto, redatti alle scale opportune, che descrivano l'impiantistica a servizio dell'area a verde (irrigazione, drenaggi, illuminazione, arredo urbano, ecc), nonché viabilità, passi carrai e utenze, aeree e sotterranee, attigui all'area di intervento;
- un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali;
- piano quinquennale di manutenzione delle opere a verde ed eventuale piano di diradamento delle alberature;
- eventuale piano di tutela del verde esistente.

4. Le aree di pertinenza delle alberature possono essere interessate da posa di pavimentazioni superficiali, purché sia garantito il mantenimento di un'area a terreno nudo, pacciamata, inerbita o impiantata con specie vegetali tappezzanti, circostante il fusto, complessivamente di superficie non inferiore a:
- 4,00 mq, con distanza minima dal tronco di 0,60 m, per piante di altezza inferiore a 12 m;
- 6,00 mq, con distanza minima dal tronco di 1,00 m, per piante di altezza compresa tra 12 e 18 m;

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

- 10,00 mq, con distanza minima dal tronco di 1,50 m, per piante di altezza maggiore a 18 m.

5. Gli interventi di posa delle pavimentazioni di cui al comma 4 non devono comportare sottofondazioni e scavi che alterino lo strato superficiale del terreno per una quota superiore a 15 cm, misurata dalla quota originaria del piano di campagna. Per gli alberi posti lungo le strade e in aree adibite a parcheggio, pubblico o privato ad uso pubblico, l'area di pertinenza può essere interessata da pavimentazioni permeabili che consentono l'inerbimento.

6. È fatto divieto a chiunque di abbattere alberi ancora in vita ubicati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come individuato nel PO e nelle aree di pertinenza degli edifici posti nel territorio rurale che abbiano mutato la loro originaria destinazione d'uso agricola, senza la preventiva autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione dei seguenti casi:

a) delle alberature con diametro inferiore a 25 cm. misurato ad una distanza di 130 cm da terra;

b) delle alberature costituite da essenze non autoctone indipendentemente dal loro diametro;

c) gli abbattimenti ritenuti indifferibili e urgenti dettati da evidenti ragioni di incolumità, per i quali deve essere data comunicazione al competente Ufficio Tecnico preventiva all'abbattimento. Tale comunicazione deve essere accompagnata da idonea documentazione fotografica e relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato che descriva e asseveri le cause indifferibili ed urgenti che determinano la necessità di abbattimento.

7. L'autorizzazione di cui al comma 6 può essere concessa:

a) nel caso vi siano rischi di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque e per ogni altra causa di interferenza con strutture, reti di servizi oltre a rischio di stabilità dei terreni;

b) nel caso vengano presentati progetti di ristrutturazione o realizzazione dell'area a verde;

c) nei casi di contrasto con le norme dettate dal Codice Civile o con altre norme regionali e statali.

8. È altresì fatto divieto di abbattere le piante o formazioni forestali, ancora in vita indicate all'art. 55 del Regolamento 48/R/2013 e ubicate nei terreni non boscati ricadenti nel territorio rurale individuato dal PO. Sono inoltre liberamente esercitabili gli interventi definiti ai commi 2 e 4 bis dell'art. 56 del D.P.G.R. 48/R/2013 se effettuati alle condizioni previste dal medesimo articolo.

9. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente articolo tutti i tagli di manutenzione come definiti dall'art. 38 del D.P.G.R. 48/R/2013, i quali devono essere eseguiti secondo quanto stabilito dalla Sezione IV del Capo II del sopracitato Regolamento Regionale.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

10. Ogni albero abbattuto deve essere sostituito con alberi della stessa specie se autoctoni o di specie diversa se alloctoni, da collocare in aree a verde, pubbliche e private. Tale sostituzione deve avvenire con l'utilizzazione di specie vegetali autoctone di provenienza locale e/o compatibili con gli eventuali spazi minimi di messa a dimora per garantire un corretto sviluppo degli apparati radicali.

Art. 77 - Giardini e parchi di interesse storico

1. Si definiscono giardini e parchi di interesse storico gli spazi aperti pubblici e privati, che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti storici sono detentori di particolare valore.

2. Ai sensi del presente Regolamento sono di valore storico i giardini, sia pubblici che privati, situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO e nei nuclei rurali, a corredo di edifici:

a) vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici;
b) per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

3. Nei giardini e nei parchi storici si applicano le seguenti prescrizioni:

a) mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni originarie o storicizzate, conservando il tracciato e i materiali di pregio, recuperando la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, salvaguardando le specie vegetali e i manufatti preesistenti se di valore storico o documentale;
b) devono essere recuperati, qualora esistano ancora quelli originari, la pavimentazione esterna e i sistemi di recinzione. In mancanza di essi si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e tecniche tradizionali;
c) le aree che risultano libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie devono essere adeguatamente sistemate a verde, con piantumazione di essenze tipiche del luogo o con sistemazioni diverse, comunque coerenti con la progettazione complessiva dell'intervento;
d) le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto architettonico e paesaggistico, preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;
e) l'eventuale sistemazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro, nei giardini pubblici può essere temporanea o permanente, in ogni caso deve essere progettata salvaguardando le preesistenze e il contesto del luogo;
f) gli interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non devono pregiudicare l'equilibrio ecologico;
g) devono essere mantenute le essenze arboree e arbustive autoctone esistenti, evitando la realizzazione di opere edilizie ovvero l'installazione di manufatti potenzialmente in grado di compromettere la salute delle stesse;
h) i nuovi muretti o il rifacimento di quelli esistenti, anche di contenimento, devono essere realizzati con paramento in pietra locale a faccia vista con disegno tipico del

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

contesto locale, ovvero devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tipiche della tradizione locale.

4. È fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei esistenti nei giardini storici. L'abbattimento o il trapianto sono soggetti all'autorizzazione. Le sostituzioni di singole piante malate devono avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie analoghe per struttura e cromatismo.

Art. 78 - Orti urbani

1. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico localizzati all'interno:

a) del perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali;

b) degli ambiti periurbani e degli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali come definiti dal PO. Possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale. Possono essere realizzati su terreni pubblici o privati.

2. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali è consentita unicamente la coltivazione di prodotti ortofrutticoli. Non è ammesso l'allevamento di animali di qualunque specie e dimensione.

3. All'interno degli ambiti periurbani e degli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali oltre alla coltivazione di prodotti ortofrutticoli è consentito l'allevamento di animali da cortile a condizione che non si creino condizioni di sviluppo di odori molesti ovvero condizioni sanitarie o di igiene pubblica tali da costituire un pericolo per la collettività. In ogni caso deve essere rispettata una distanza minima di 20 m dalle aree di pertinenza degli edifici limitrofi.

4. La realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici è disciplinata dal PO. Ove consentito, tali manufatti devono essere realizzati con caratteristiche estetiche e architettoniche in grado di armonizzarsi con il contesto ambientale e paesaggistico in cui si inseriscono, in termini di materiali impiegati, dimensioni ed ubicazione. In caso di orti urbani aggregati in colonie, i manufatti di cui al presente comma devono essere organizzati unitariamente, favorendo la modularità degli stessi.

Art. 79 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I parchi in territorio rurale sono superfici estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica principale o secondaria. Possono essere di proprietà pubblica o privata e possono essere caratterizzati dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.

2. Per la realizzazione di nuovi parchi e nuovi percorsi in territorio rurale devono essere favorite previsioni di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio. Devono, inoltre, essere favorite previsioni di percorrenza che garantiscano la compresenza di utenti diversi quali pedoni,

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

ciclisti, ecc., accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole, dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi.

3. Nella progettazione di nuovi parchi e percorsi in territorio rurale è da prediligere l'utilizzazione di materiali vegetali, ecologici ed ecocompatibili, nonché interventi di ingegneria naturalistica.

Art. 80 - Sentieri

1. I sentieri sono generalmente costituiti da: sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio.

2. La creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato sull'intero territorio comunale, connesso con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini, deve prevedere, ove possibile, raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, di tipo ciclabile, pedonale e ippovie, ricercando integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico per favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale.

3. Devono essere predisposte adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche integrate con il contesto paesaggistico di riferimento, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica.

4. Deve essere prevista e collocata in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, contenente anche informazioni turistiche e escursionistiche, garantendo l'unitarietà progettuale. I sentieri classificati CAI devono essere dotati di segnaletica conforme alla segnaletica approvata dal Club Alpino Italiano, nonché conforme alla l.r. 17/1998 e al Regolamento 61/R/2006.

Art. 81 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. La realizzazione delle opere non deve alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazze, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, se di superficie superiore a 200 mq, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

3. Nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, ampliamento, negli interventi pertinenziali e negli interventi sul

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

patrimonio edilizio esistente deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria nei casi di interventi diretti. Qualora l'intervento sia soggetto a piano attuativo ovvero a progetto unitario convenzionato, la verifica di cui al precedente periodo deve essere effettuata sia con la superficie territoriale, sia con la superficie fondiaria. Le superfici permeabili devono essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente funzionali agli obiettivi indicati. Non possono pertanto essere considerate per la verifica delle dotazioni aree di piccola dimensione o molto frammentate.

4. Negli scavi, al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea in corrispondenza delle nuove opere. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata alle dimensioni e alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso e alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante indagini geologiche.

5. Negli interventi che comportano un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti, in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

6. L'esecuzione di tutti i tipi di intervento edilizio e la messa in opera degli impianti tecnologici devono evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora, per giustificate e comprovate necessità, si renda necessaria la variazione/alterazione del reticolo, deve essere garantito che l'intervento non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

Art. 82 - Gestione del rischio amianto

1. Ogni intervento deve garantire la rimozione dei materiali contenenti amianto (MCA) eventualmente presenti o la loro messa in sicurezza riducendo il rischio di rilascio di fibre libere nell'ambiente, sia quello dovuto a degrado spontaneo dei materiali e sia quello dovuto a interventi di qualsiasi natura sui materiali stessi.

2. Nel caso di interventi di qualunque genere su fabbricati esistenti è obbligatorio verificare la presenza di MCA. Se questi materiali sono presenti è sempre obbligatorio effettuare una valutazione del rischio. Per gli interventi sugli MCA è necessario presentare alla ASL competente lo specifico piano di lavoro per la rimozione dei materiali. È comunque consigliato rimuovere i materiali contenenti amianto anche nei casi in cui dalla valutazione del rischio effettuata con i parametri stabiliti dalla Regione Toscana non emerga tale necessità.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Capo IV – Infrastrutture, servizi e reti tecnologiche

Art. 83 - Approvvigionamento idrico

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare. Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente).

2. Qualora l'acqua per uso civile sia prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo, deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Pertanto, ai sensi dell'art. 20, in fase di attestazione di agibilità deve essere resa la certificazione di qualità e idoneità d'uso delle acque destinate al consumo umano, resa ai sensi del comma 5-bis, dell'art. 6 del D. Lgs. 31/2001. L'idoneità delle acque a uso potabile dovrà essere monitorata con verifiche periodiche non inferiori all'anno solare.

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformi alle norme igienico sanitarie vigenti. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo tale da evitare potenziali contamina zioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi. Tra i dispositivi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.) ed inoltre occorre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

4. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua. In questo caso le vasche di accumulo devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua e realizzate con materiali idonei per gli alimenti.

Art. 84 - Depurazione e smaltimento delle acque piovane e reflue

1. Per il recapito di scarico di acque reflue in pubblica fognatura nonché per l'adduzione di acqua da pubblico acquedotto, si fa riferimento al Regolamento del Servizio Idrico Integrato, emanato dalla Società che gestisce il Servizio Idrico Integrato.

2. In presenza di fognature separate è vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura per acque reflue domestiche, urbane e industriali. Negli stessi casi è vietato immettere acque reflue domestiche, urbane e industriali nella pubblica fognatura per acque pluviali. Per le nuove abitazioni deve essere prevista la separazione delle acque reflue dalle acque pluviali anche in assenza di depuratore.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

3. Ciascun edificio deve essere dotato di impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali e il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale. Le coperture devono essere munite di canale di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione a interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono, inoltre, essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre a un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

4. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. È tassativamente vietato immettere, nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque reflue di qualsiasi altra provenienza. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:

a) convogliamento in pubblica a fognatura per acque pluviali;
b) convogliamento in acque superficiali;
c) dispersione nel suolo;
d) accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili, fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre a una delle altre destinazioni ammesse.

5. In tutti i casi di nuova costruzione e, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente interessanti la rete di smaltimento delle acque pluviali, dove possibile, deve essere garantito il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità quale irrigazione di aree verdi, cisterne di accumulo e similari, oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi. Nelle aree di parcheggio pubblico di nuova realizzazione devono essere realizzate vasche di prima pioggia.

6. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue e il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero e sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime. Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:

a) le fosse e i pozzetti, qualora installate su suolo pubblico, devono essere in c.a.p., e dimensionate per sostenere i carichi previsti dalla destinazione d’uso dell’area sulla quale insistono.
b) Qualora detti impianti vengano posti su aree pubbliche con pavimentazione in pietra, gli stessi devono garantire soluzioni tecniche che nel rispetto di quanto espresso al punto precedente prevedano la finitura superficiale in tutto omogenea a quella limitrofa, evitando di lasciare chiusini di ghisa a vista;

c) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni. La collocazione esterna alle murature di tubazioni a vista è ammessa solo in cavedi o in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
d) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto, sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, e avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
e) le tubazioni orizzontali interrate devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

7. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati ai sensi del D.lgs.152/2006, della l.r. 20/2006 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato emanato dalla Società di gestione.

8. Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto della normativa vigente in materia di scarichi fuori dalla pubblica fognatura.

9. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve ordinariamente, dove possibile, prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso in cui la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

10. Per l'evacuazione dei prodotti di combustione, fumi e vapori si rimanda all'art. 55 del presente Regolamento.

Art. 85 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi e smaltimento fumi

1. Nei fabbricati, ai fini della prevenzione degli incendi, devono essere rispettate le condizioni di seguito specificate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio, ovvero:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e a uffici. Sono ammesse scale esterne aperte;
- la struttura portante delle scale e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a 1,00 m, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse.

Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui sopra solo nei casi di:

a) scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta;

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

b) inserimento di ascensore, quando per dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali e impiantistici, si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti;
c) trasformazione funzionale di scale interne esistenti in scale a comune, con un limite inderogabile, a lavori finiti, di 90 cm.

Inoltre:

- ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie utile coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm se in cemento armato;
- scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni metallici;
- ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a 14,00 m;
- gli edifici di nuova costruzione a più piani devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili.

2. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato e, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore.

3. In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.
Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili.

4. Per le centrali termiche devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti vigenti in materia, con riferimento alla potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile che si intende utilizzare.

5. Lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, portato ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda, in conformità alle prescrizioni della vigente normativa di settore applicabile ai diversi casi, come da tabella che segue, nonché garantendo di non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili contermini.

Canne fumarie - requisiti	
Tipologia impianti a combustione	*Requisiti condotti di espulsione*
Termici civili di potenzialità termica superiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici di forni di imprese artigiane con superficie interna superiore a mq 1	Normativa di settore in vigore al momento della realizzazione dell'impianto (Allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152)
Termici civili di potenzialità termica inferiore a 35 kW, termici di forni di imprese artigiane con superficie interna	Norme UNI-CIG 7129

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

inferiore a 1 mq e gli impianti di espulsione che generino qualsivoglia esalazione nociva o molesta	

6. Allo scopo di garantire la salubrità dei locali, camini, canne fumarie e condotti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura devono avere sbocco oltre la copertura. Allo scopo di non compromettere le normali condizioni di vivibilità degli immobili contermini, i medesimi camini devono essere portati ad altezza di almeno un metro dalla quota della falda e in ogni caso essere collocati a distanza dagli edifici contermini tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi le pareti finestrate degli edifici.
Sono fatti salvi i disposti, le eccezioni e deroghe di cui all'art. 5, commi 9, 9bis, 9ter del DPR 26 agosto 1993, n. 412.

7. L'espulsione a parete di impianti di evacuazione dei fumi e vapori di cottura di locali abitativi è ammessa, nel rispetto delle Norme UNICIG 7129 nei soli casi di interventi di miglioramento igienico-sanitario su edifici esistenti, con esclusione dei cambi di destinazione d'uso e dei frazionamenti immobiliari.
Nel rispetto dei medesimi requisiti, è sempre ammessa l'espulsione a parete di impianti di trattamento aria e ventilazione di servizi igienici, con accorgimenti tali da garantire il rispetto della disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana, in particolare per i fronti sulla pubblica via o su spazi pubblici, di uso pubblico o comune. In questi ultimi casi la distanza minima da terra può essere ridotta fino a 2,50 m.

8. Nei soli casi in cui la realizzazione di idonei condotti per l'espulsione di fumi e vapori di cottura relativi a locali adibiti ad attività diverse da quella abitativa sfocianti in copertura si ponga in contrasto con le caratteristiche dell'edificio, è ammessa l'adozione di idonei impianti tecnologici tali da garantire il rispetto delle norme fondamentali in materia di igiene e sicurezza, senza fuoriuscita all'esterno di fumi o vapori. L'espulsione a parete o tramite infissi non è consentita.

9. Ferma restando la necessità di adottare tutti gli accorgimenti utili a garantire le condizioni di vivibilità degli immobili contermini, le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso di:

a) canne fumarie esistenti, a parità di attività servita;
b) mera sostituzione di generatori di calore individuali;
c) manutenzioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sfocianti oltre la copertura dell'edificio.

Art. 86 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. La raccolta avviene porta a porta e devono essere esposti nei relativi contenitori i rifiuti separati secondo le indicazioni fornite dal gestore del servizio.
Il sito web del Comune fornisce indicazioni precise per il ritiro su giorni e orari per ogni tipologia.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

2. Per il conferimento di rifiuti presso i centri di raccolta e le stazioni ecologiche si rimanda alle indicazioni fornite nel sito web del Comune.

3. Nei fabbricati di nuova costruzione con più di sei alloggi deve essere obbligatoriamente ricavata, lungo la recinzione del lotto di pertinenza, un'apposita piazzola per il posizionamento dei cassonetti di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

4. Per il compostaggio domestico i composter prefabbricati devono essere posizionati alla distanza di 2,00 m dai confini di proprietà. Fuori dai centri abitati cumuli o buche possono essere realizzati a 10,00 m dai confini di proprietà; distanze inferiori possono essere ammesse solo previo accordo fra confinanti.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 87 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Gli impianto elettrici devono essere progettati ed eseguiti in conformità alla normativa vigente nonché in conformità alle vigenti disposizioni di sicurezza.

2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare le migliori pratiche disponibili per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

3. Al fine di minimizzare l'impatto degli elettrodotti ad alta tensione, nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti. Il tracciato della linea deve essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti in cui non risulta possibile eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti deve avvenire all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge.
Inoltre:

a) per la distribuzione ad alta tensione devono essere impiegate linee aeree compatte;
b) per la distribuzione a media tensione possono essere impiegate linee in cavo aereo.

4. Al fine di minimizzare l'impatto delle cabine di trasformazione, la realizzazione/riconfigurazione, dove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, deve avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore.
Le cabine secondarie di trasformazione devono essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari e deve

essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati devono essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale e ambientale rispetto all'intorno.

5. In deroga all'obbligo di cui al comma 4, solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione può essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone. In tali casi deve essere prevista, qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura è a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che deve anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 88 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai sensi del DPR 380/2001, art. 4, comma 1-ter, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'Allegato 1, punto 1.4.1 del D.M. 26 giugno 2015.
Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui al citato Allegato 1, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

2. Il posizionamento delle colonnine di ricarica per veicoli elettrici è consentito in tutte le aree pubbliche e nelle aree di pertinenza delle attività economiche che prevedono aree di sosta stanziali e di relazione.

Art. 89 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. La produzione di energia da fonti rinnovabili, la cogenerazione e le reti di teleriscaldamento sono disciplinate dalle specifiche norme di settore vigenti.

2. Nei nuovi edifici l'installazione di pannelli solari deve essere prevista all'interno di un progetto unitario, organico e coerente in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali devono essere volte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

3. Negli edifici esistenti l'installazione di pannelli solari è progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo. L'impianto non può in nessuna parte superare la quota del colmo del tetto.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

4. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali, nonché nelle aree a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, qualora gli impianti vengano installati sulle coperture, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- I pannelli sulle coperture devono essere complanari alle stesse e non riflettenti.
- I serbatoi di accumulo dell'acqua calda non possono essere collocati sulle falde di copertura.
- I pannelli devono essere posti ad almeno 1.00 m dalla linea di gronda.

5. Nell'ambito del territorio rurale devono essere utilizzate tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurano un'ottimale soluzione architettonica ed un corretto inserimento paesaggistico. Gli impianti a terra o su pergolato, dove consentiti, devono prevedere opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di idonee barriere arboree o arbustive. Non è ammesso alterare in modo significativo la naturale pendenza dei terreni.

6. Gli impianti a terra, dove consentiti, sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) l'impianto deve essere ubicato nel resede di pertinenza dell'immobile;

b) la struttura di sostegno deve essere costituita da struttura puntiforme in legno o metallo, ad un'unica falda, la cui altezza massima, misurata dal piano di calpestio al punto più alto del bordo inferiore del corrente, è contenuta in 3,50 m.

7. Soluzioni diverse sono ammesse solo in caso di comprovata impossibilità tecnica per ragioni di ombreggiamento o preesistenze.

Art. 90 - Antenne e parabole trasmittenti e riceventi

1. L'installazione di antenne televisive per ricezioni di tipo tradizionale e di parabole per ricezioni satellitari, è ammessa nella misura di una per ognuna delle tipologie indicate, per ogni edificio contraddistinto da numero civico. Le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate, prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi. In presenza di parabole è vietata l'installazione di ulteriori antenne o parabole da parte di singoli condomini.

2. Le antenne e parabole possono essere installate nel rispetto dei seguenti requisiti:

- collocazione, di norma, sulla copertura degli edifici, salvi i casi di collocazioni alternative con impatto minore (giardini o cortili, corpi edilizi ribassati, ecc.);
- posizionamento preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via, in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura, quando sono arretrate rispetto alla linea di gronda tanto da non renderle visibili dalla pubblica via.

3. Quando per ragioni tecniche non sia possibile il posizionamento prescritto dai commi precedenti, antenne e parabole devono essere posizionate a una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via.

4. Per antenne e parabole esistenti, riceventi della radio e della televisione, è prescritta la conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura.

5. Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano la pubblica via e quelle su falde poste in contrapposizione visiva a edifici di rilevante valore storico.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 91 - Telecomunicazioni

1. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, i soggetti interessati ad installare e/o mantenere gli impianti di telecomunicazione devono presentare, conformemente a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia, la migliore soluzione tecnica praticabile al momento della richiesta, che riduca al minimo possibile il livello dei campi elettromagnetici nei confronti della popolazione esposta.

2. Sono considerati siti sensibili quelli in cui ricadono fabbricati e impianti di qualsiasi genere che ospitano persone da assoggettarsi, per la loro condizione, a particolare tutela della salute, tenendo in considerazione il tempo di esposizione, tutelando i luoghi con prolungata permanenza, escludendo i siti che non possono essere considerati ad elevata intensità d'uso. In particolare, i siti sensibili riguardano asili nido, scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private o convenzionate, nonché le case di riposo, gli istituti di degenza e simili, privati o convenzionati, edifici dedicati totalmente o in parte alla tutela della salute umana.

3. Nel raggio di 75,00 m dal palo su cui sono installati gli impianti non devono essere compresi, anche solo parzialmente, immobili e aree di pertinenza definiti siti sensibili al comma precedente.

4. Sono definite aree di vincolo quelle dove si trovano immobili di particolare pregio storico, architettonico, artistico e culturale di cui alla normativa vigente in materia, le aree sottoposte a vincolo paesaggistico nonché le aree di particolare pregio paesaggistico come definite dal PO e riguardano:

a) gli immobili e le aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
b) gli immobili vincolati a qualsiasi titolo ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici con le loro pertinenze;
c) le zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO;
d) i nuclei rurali, gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e ambiti periurbani, come definiti dal PO;
e) gli ulteriori immobili di particolare pregio per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

In esse è vietata l'installazione di impianti per telecomunicazioni nelle aree di vincolo come definite al comma 4.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 92 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di agibilità, decoro, idoneità igienica e statica, mediante i necessari interventi di manutenzione.

2. Ogni manufatto deve presentare in ogni fronte un aspetto architettonico decoroso, appropriato ai valori ambientali, storici, paesaggistici del contesto.
Nei casi di interventi su edifici situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché a corredo di edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) privilegiare la reintroduzione di elementi originari, eliminare materiali in contrasto da sostituire con altri compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento;
b) installare una impiantistica che rispetti le caratteristiche dell'edificio;
c) i volumi tecnici esterni devono armonizzarsi architettonicamente con il contesto edilizio di riferimento;
d) la scelta dei colori per la tinteggiatura dei fabbricati, nella gamma delle tinte pastello, è soggetta ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
e) il rinnovo o il restauro di una o più facciate di un complesso edilizio deve avvenire in maniera uniforme, sulla scorta di un progetto unitario, anche se il complesso appartiene a più proprietari;
f) è fatto divieto di lasciare gli edifici originariamente intonacati privi di tinteggiature.

3. Nella presentazione dei progetti devono essere evidenziati e descritti i criteri di carattere architettonico, tecnologico, di scelta del materiale, di decorazioni, di tinteggiature, che tendono ad armonizzare il manufatto con gli edifici circostanti, con le caratteristiche predominanti del contesto urbano ovvero del contesto agricolo nel quale si colloca l'intervento.

Art. 93 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici da tutelare

1. Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni e ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio. I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali.
Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e in generale le facciate, non potrà in nessun caso comportare alterazione della composizione

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

architettonica delle stesse o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o con il contesto urbano di riferimento.

2. Fatte salve documentate necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza, negli edifici per i quali nel PO non sono ammessi interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a) in nessun caso è consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali;

b) non sono consentiti interventi sulle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto.

3. È vietata l'installazione di pensiline a protezione degli accessi agli edifici nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico. Negli altri casi l'installazione delle pensiline è consentita qualora siano realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio e coerenti con le regole compositive della facciata.

4. L'apposizione di elementi accessori sulla facciata deve essere congruente con i caratteri architettonici esterni degli edifici.

5. Sono ammessi, nel rispetto della Disciplina del PO e dei requisiti igienico-sanitari, previa redazione di un progetto unitario a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto:

- interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o la rilevante modifica di aperture esistenti;
- interventi su logge, terrazzi e porticati che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio e con il contesto;
- interventi sulle facciate, anche con creazione o modifica di logge, terrazze, porticati, pensiline, nonché l'inserimento di schermature e frangi-sole finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio.

6. I paramenti murari in pietra devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari, senza introdurre alcuna diversa tipologia o alterazione cromatica. I medesimi criteri si devono applicare anche alle strutture a faccia vista di diversa natura che costituiscono elementi tipologici che contribuiscono alla definizione dell'immagine urbana.
Detti paramenti sono soggetti al rispetto dei criteri e delle prescrizioni in materia di manutenzione periodica e dove necessario di restauro, previste per gli elementi in pietra naturale, salva la diversa tipologia dei materiali da utilizzare, e con l'obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi che facciano parte integrante della facciata.

7. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi in cui non sia praticabile alcuna diversa forma di consolidamento e recupero del paramento,

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

ovvero nei casi di dissesti statici, con il metodo cosiddetto "a cuci e scuci", adottando medesimo materiale, pezzatura, lavorazione, colore, finitura superficiale e tipologia di stuccatura di quelli originari.

8. L'integrale demolizione e ricostruzione dei paramenti murari a faccia vista è ammessa solo in caso di dissesti statici di tale entità e gravità da renderne impraticabile il restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, o altri analoghi.

9. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche devono in genere evidenziare la loro natura senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata.

10. Le modifiche finalizzate all'efficientamento energetico consistenti nell'applicazione di "cappotti termici" o nell'utilizzo di intonaci di nuova generazione su immobili posti all'interno delle zone omogenee "A" ai sensi del DM 1444/1968 sono ammesse esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:

- non interessino facciate che costituiscono parte di una cortina stradale continua, salvo i casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;
- non interessino edifici classificati dal PO di valore storico architettonico;
- siano rispettose della disciplina di particolare tutela da applicare agli immobili di interesse storico, architettonico e documentale.

11. Sul patrimonio edilizio esistente si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo nel caso in cui non siano possibili soluzioni alternative. In tali casi la loro collocazione sul prospetto principale deve prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;

b) nei casi di interventi, anche di sola manutenzione ordinaria, che interessino la facciata nella sua interezza è prescritto il riordino dei cavi.

12. Ciascun edificio deve essere dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione di pertinenza dell'edificio, di dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata, contenente i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio. La stessa deve essere accessibile al controllo del personale delle aziende erogatrici delle forniture.

13. L'installazione di tende in facciata è soggetta alle seguenti prescrizioni:

a) rispettare l'estetica del fabbricato in cui devono essere inserite per materiali, colori, dimensioni e forma;

b) l'aggetto della tenda non deve superare quello del balcone, se quest'ultimo è aggettante su spazio pubblico;

c) nel caso di aggetto su suolo pubblico o di uso pubblico, non possono essere poste ad una altezza inferiore di 2,20 m dal piano del marciapiede.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

d) nel caso di edifici condominiali devono essere tutte uguali per colore, caratteristiche costruttive, forma e dimensione.

14. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato può essere fatto obbligo di prevedere la chiusura o la protezione di tutte le aperture nella muratura che possono consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, le stesse devono essere munite di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Può altresì essere ordinata l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possono fungere da appoggio quali, a titolo esemplificativo, cornicioni, mensole, aggetti di gronda e similari.

Art. 94 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti, le decorazioni e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi in misura non superiore a 15 cm.

2. Sono esclusi dal precedente comma, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari, nonché gli aggetti di gronda delle coperture, purché posti a un'altezza non inferiore a 3,00 m in corrispondenza dei marciapiedi o 5,00 m dal piano stradale sprovvisto di marciapiede, dotati di canale di gronda per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali.
Per i fabbricati preesistenti è consentito il mantenimento di aggetti sulla parte pubblica anche se non conformi alla suddetta prescrizione.

3. Le pensiline e le tende retrattili a protezione di portoni di ingresso sono ammesse alle seguenti condizioni:
a) la misura dell'aggetto non può essere superiore a 1,00 m e in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di 10 cm;
b) l'altezza dell'elemento più basso della pensilina non può essere inferiore a 2,50 m dal marciapiede.

4. La realizzazione di balconi è ammessa alle seguenti condizioni:
a) la misura dell'aggetto non può essere superiore a 1,40 m e in ogni caso non può eccedere la larghezza del marciapiede diminuita di 10 cm;
b) l'altezza dell'elemento più basso del balcone non può essere inferiore a 4,00 m dal marciapiede ovvero, nel caso di assenza di marciapiede, non inferiore a 6,00 m;
c) devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.

5. È esclusa la realizzazione di balconi nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché a corredo di edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ovvero di immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

6. Tutte le aperture di porte e di negozi verso strade, marciapiedi e spazi pubblici, devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno. Quando ciò non è possibile, ovvero quando devono aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, quando possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni, ovvero essere provviste di idonei dispositivi di segnalazione di apertura.

7. Le persiane o altri sistemi di oscuramento possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trova ad altezza di almeno 2,50 m dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio, o di 4,00 m misurata sul piano stradale nel caso di strade sprovviste di marciapiedi.

8. Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere di ostacolo o impedimento per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 95 - Allineamenti

1. L'obbligo di allineamento rappresenta il vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano e alle linee che delimitano il lotto quali fili stradali, confini di proprietà e simili. L'obbligo di allineamento può essere imposto dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

2. Può essere imposta una distanza diversa da quella generalmente prevista dalla norma di zona al fine di realizzare allineamenti con gli edifici preesistenti. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali può essere imposta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, nel caso in cui si voglia costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

3. Nei casi di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ampliamento, prospicienti su strade pubbliche, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per allineamento si intende quello definito da almeno due fabbricati preesistenti posti l'uno immediatamente prima e l'altro immediatamente dopo il lotto oggetto di edificazione.

4. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti è ammessa, dove è consentita dal PO, in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade.

Art. 96 - Disposizioni per le coloriture delle facciate

1. Tutte le parti esterne degli edifici che sono intonacate quali facciate, anche secondarie, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie e similari, devono essere tinteggiate con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale, analoghi a quelli originari o storicizzati e comunque con tinte pastello, tali da garantire un idoneo inserimento nel contesto.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

2. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, la tinteggiatura deve sempre essere preceduta da autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di idonea prova colore eseguita a cura del richiedente.

3. Si considerano idonee, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura tradizionali. Sono ammesse tecniche e materiali diversi coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio o comunque tali da garantire un idoneo inserimento nel contesto.

4. In linea generale il colore della tinteggiatura deve essere quello, non necessariamente originario, pertinente con la situazione storicizzata della facciata e del contesto. In assenza di riferimenti attendibili, i colori e i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale nella gamma delle tinte pastello e tali da ben armonizzarsi con il contesto. La scelta del colore è soggetta ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

5. Nei casi di cui al comma 3, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procede sulla base dei seguenti criteri:

a) quando il complesso edilizio sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancora oggi la propria originaria autonomia formale, si interviene di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;

b) quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di un'unica unità edilizia, anche la colorazione deve essere unica;

c) in ogni caso non sono ammesse coloriture diversificate orizzontalmente.

6. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura devono prevedere la diversificazione cromatica degli elementi architettonico-decorativi.

7. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione e il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

Art. 97 - Coperture degli edifici

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 35%.

2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Qualora parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo deve avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

3. Per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, è vietato alterare la conformazione della copertura. Sono, pertanto, vietati interventi di:

a) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio;

b) cambio del manto di copertura di diversa tipologia.

4. Per gli edifici localizzati nel territorio rurale si prescrive la realizzazione di tetti con falde inclinate a padiglione o a capanna, con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici. Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di 80 centimetri.
I pluviali devono essere in rame o materiale similare dello stesso colore.
Relativamente agli annessi agricoli si prescrive che i tetti siano a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili all'edificio principale insistente sul fondo. È ammessa la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso riproducenti l'effetto del manto toscano, unicamente nel caso di realizzazione di strutture in acciaio, legno o cemento armato prefabbricato intonacato.

5. I manufatti agricoli temporanei, di cui all'art. 78 della l.r. 65/2014, devono avere coperture in materiale leggero realizzate con legno, tegole tradizionali, bituminose, p.v.c. o similari.

6. È obbligatoria la conservazione e il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non è possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

7. La costruzione di nuovi comignoli, canne fumarie e torrini esalatori deve essere effettuata con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e il contesto nel quale si inseriscono.

8. È in ogni caso vietato l'impiego di comignoli, torrini e canne fumarie prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

Art. 98 - Terrazze a tasca sulle coperture

1. La realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture degli edifici esistenti, nei casi in cui non sia espressamente vietata dal PO, deve interessare un'unica falda, con collocazione di norma completamente incassata, nel rispetto dei requisiti dimensionali definiti nella tabella che segue:

Terrazze a tasca - requisiti	
Superficie massima in rapporto all'unità immobiliare	20% della porzione di SUL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio e posta sullo stesso piano della terrazza o al piano immediatamente sottostante, con un minimo sempre ammesso di 10 mq
Superficie massima assoluta	20 mq
Arretramento minimo rispetto al filo esterno della facciata e al colmo	1,50 m
Distanza minima dal confine	1,50 m
Larghezza massima dell'abbaino di accesso (ove necessario)	1,50 m

2. Gli elementi di finitura del perimetro delle terrazze a tasca devono essere realizzati con materiali analoghi a quelli del manto di copertura e gli eventuali parapetti emergenti dal profilo della falda devono essere realizzati in metallo, con tipologie e finitura tradizionali o che comunque garantiscano il minor impatto.

Art. 99 - Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie

1. È obbligatoria la conservazione e il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico, tipologico e documentario. Quando non è possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. La costruzione di nuovi comignoli e torrini esalatori è ammessa a condizione che:
   a) sia privilegiato, quando possibile senza creare elementi dissonanti, il raggruppamento dei medesimi;
   b) siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali coerenti con l'edificio e il contesto nel quale si inseriscono, dei quali si elencano nella seguente tabella le tipologie ricorrenti a titolo esemplificativo.

Tipologie di nuovi comignoli e torrini esalatori
Muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata secondo disegni rinvenibili negli edifici similari, per i tessuti storici
Laterizio, secondo le modalità e tipologie presenti, in particolare negli edifici dei primi del novecento
In metallo (rame), esclusivamente nei casi in cui sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto

3. È vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

4. Le canne fumarie devono essere realizzate generalmente all'interno dell'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.

5. Quando non è possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio, è ammessa la costruzione di canne fumarie esterne, a condizione che esse presentino i seguenti requisiti:

- siano addossate alle pareti perimetrali tergali o laterali, preferibilmente in posizione angolare, in modo da mitigarne la visibilità dalla pubblica via e tenendo conto dei caratteri formali del prospetto;
- le dimensioni siano le più contenute possibili;
- presentino andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura;
- siano realizzate o rivestite in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inseriscono.

6. Fanno eccezione al rispetto dei requisiti sopra indicati:

a) i condotti di evacuazione o ventilazione con diametro ridotto, per i quali è consentita l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame analoga ai pluviali;
b) le canne fumarie poste in cavedi completamente interni all'edificio, possono essere realizzate con diversi materiali ma devono essere in ogni caso tinteggiate del medesimo colore della facciata.

7. È in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle facciate prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

Art. 100 - Disciplina generale delle opere esterne ai fabbricati

1. Per opere esterne ai fabbricati finalizzate a un migliore godimento dell'immobile si intendono:

a) la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;
b) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
c) la realizzazione di barbecue, gazebo e attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dallo strumento urbanistico;
d) l'installazione, solo quando non siano già presenti analoghi manufatti accessori, di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza in materiale leggero e smontabile semplicemente appoggiato a terra, non collegato all'edificio principale, dotato o meno di chiusure laterali, ma privo di fondazioni che non superi la superficie utile netta di 6 mq (oppure la Superficie Coperta, quando privo di chiusure laterali), e presenti altezza in gronda non superiore a 2,20 m;
e) la realizzazione di piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive e ricreative di pertinenza di edifici esistenti;
f) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

g) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

Dette opere sono attuabili con le modalità definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia (DPR 380/2001 e l.r. 65/2014), ferme restando le limitazioni e contenute nel PO e la necessità delle preventive autorizzazioni in relazione ai vincoli presenti.

2. Restano ferme le disposizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per il territorio rurale contenute nel PO. Nel caso di divergenza tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle del PO valgono le disposizioni orientate ad una maggiore tutela degli insediamenti storici e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.

3. Le piscine, i campi da tennis e le altre attrezzature consimili ad uso privato, costituiscono opere autonome a corredo degli edifici, subordinate al titolo abilitativo prescritto per legge per gli interventi di trasformazione che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

4. Le opere di cui al precedente comma 3 possono essere realizzate a condizione che:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato allegato al progetto);
- prevedano movimenti di terra contenuti in un massimo di 100 mc rispetto al piano naturale di campagna. Possono essere ammesse deroghe, previo parere favorevole degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale, in presenza di particolari condizioni orografiche e/o paesaggistiche documentate;
- non presuppongano la demolizione di opere tradizionali di sistemazione dei terreni quali muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale;
- si mostrino coerenti con le caratteristiche dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, ecc.);
- siano realizzate a una distanza non superiore a 50 m dall'edificio di riferimento. La distanza può essere motivatamente aumentata, previo parere favorevole degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale, in presenza di particolari condizioni paesaggistiche e ambientali e/o in presenza di edifici classificati di interesse storico o tipologico dal PO;
- non siano previste volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- gli interventi siano accompagnati da una progettazione del verde finalizzata a un corretto raccordo con il paesaggio circostante;
- si possa usufruire di un approvvigionamento autonomo di acqua, senza gravare sull'acquedotto pubblico.

  In aggiunta agli elaborati normalmente previsti, il progetto deve essere accompagnato da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto), dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra e da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

5. Relativamente alle piscine valgono le specifiche disposizioni contenute nell'art. 115. Per le altre attrezzature sportive, quali campi da tennis, maneggi e altre attrezzature consimili, il fondo deve essere realizzato in terra battuta, erba o altre modalità atte a garantire l'infiltrazione nel terreno delle acque di pioggia. In particolare per maneggi si intendono esclusivamente gli spazi aperti, utilizzati per attività di equitazione, delimitati da staccionate in legno, di altezza adeguata e di tipologia tradizionale. Per le altre attrezzature sportive devono essere rispettate anche le specifiche disposizioni contenute nell'art. 116.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 101 - Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione pubblica è disciplinata da norme tecniche UNI 11248 e UNI EN 13201 che definiscono i parametri illuminotecnici per le diverse aree (strade, piazze, parchi).
Essa deve assicurare la percezione degli ostacoli, consentire il riconoscimento delle persone, valorizzare il patrimonio storico-monumentale, facilitare l'orientamento, scoraggiare criminalità e vandalismo. Inoltre contribuisce al soddisfacimento dei requisiti in materia di barriere architettoniche.
Deve essere realizzata con impianti intelligenti per l'efficienza energetica e la gestione da remoto.

2. La pubblica illuminazione di isole pedonali, a servizio della mobilità pedonale, deve essere integrata con l'illuminazione delle attività commerciali.

3. La pubblica illuminazione di zone secondarie, residenziali e parchi, necessaria a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, deve essere dotata di una luce di temperatura, colore e resa cromatica adeguati. Gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza ad agenti atmosferici e vandalismo.

4. Per la pubblica illuminazione di monumenti, fontane e edifici di interesse storico-culturale occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici. Deve essere evitato abbagliamento in tutti i punti di osservazione. Per gli edifici pubblici e privati di attrazione turistica l'Amministrazione Comunale deve valutare la distribuzione dei corpi illuminanti.

5. A seconda dell'ambito di utilizzo è da privilegiare l'uso di apparecchiature omogenee. In particolare:
- illuminazione della viabilità e delle aree pubbliche fuori dai centri storici;
- illuminazione della viabilità e delle aree pubbliche all'interno dei centri storici;
- illuminazione delle aree a verde.

Art. 102 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici

1. Gli impianti tecnologici a servizio degli edifici comprendono i sistemi elettrici, termici (riscaldamento, condizionamento, ecc.), idrici, sanitari, del gas, di sollevamento (ascensori), antincendio e di comunicazione (TV, internet), regolamentati principalmente dal DM 37/2008, che ne stabilisce i requisiti di sicurezza e conformità,

suddividendoli in categorie e introducendo livelli di complessità (domotica) e l'obbligo di dichiarazione di conformità per garantire la sicurezza di persone e cose.

2. La collocazione di impianti tecnologici a vista (quali condizionatori, climatizzatori, pompe di calore e simili) sulle coperture è in genere ammissibile a condizione che siano garantiti i seguenti requisiti:

- siano posizionati su coperture piane o murature emergenti dalla copertura, arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili;
- siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale, ovvero prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
- siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante la falda della copertura, schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura.

3. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista sulle falde delle coperture inclinate. I medesimi impianti e accessori, ovunque collocati all'esterno devono essere idoneamente schermati.

4. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici su coperture di edifici e su tettoie deve essere effettuata in modo da:

- non alterare le caratteristiche tipologiche e il disegno della copertura;
- limitarne la visibilità dagli spazi pubblici.

Nel caso di coperture inclinate devono essere garantiti i seguenti requisiti:

a) la complanarità degli elementi, anche appoggiati, rispetto al piano di copertura;
b) la forma poligonale quadrilatera.

5. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e una sola parabola per ricezioni satellitari, posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. Nei casi di interventi di manutenzione estesi all'intera copertura è prescritta la centralizzazione di antenne e parabole esistenti in modo che sulla copertura sia presente una sola antenna televisiva e di una sola parabola.
Possono essere ammesse collocazioni alternative in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc., quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola non visibile dalla pubblica via.

6. Indipendentemente dalla loro collocazione, le parabole devono:

a) avere un diametro non superiore a 85 cm nel caso di impianto singolo e 100 cm nel caso di impianto centralizzato condominiale;

b) presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura, ovvero della parete quando installate su murature emergenti della copertura ed essere prive di fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

c) non essere installate su falde in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici.

7. L'installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie e simili, è ammessa a condizione che siano installati su prospetti secondari, in spazi pertinenziali interni, logge o terrazze.

8. I cavi della rete elettrica e telefonica devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata, devono essere rispettate le prescrizioni di disposizione e finitura indicate in tabella:

Posa di cavi elettrici e telefonici in facciata - Prescrizioni	
Disposizione	*Coloritura*
Secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali, nascosti dai medesimi.	Medesimo colore della facciata o dell'elemento decorativo che lo nasconde, nel rispetto delle eventuali caratteristiche storiche dell'edificio.
Secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosto dai medesimi.	
Al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra della canala di gronda.	

9. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al punto precedente. Quando ciò non sia possibile è ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.

10. Nel rispetto delle norme vigenti in materia, le condutture dell'acqua devono essere posate sotto traccia. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via, ordinatamente disposte a una estremità della facciata, secondo una linea verticale e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali effettivamente indispensabili devono seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque trovare collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

11. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale o esse siano visibili dalla pubblica via, devono essere disposte in verticale a un'estremità della facciata e dipinte dello stesso colore della facciata. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

12. I contatori devono essere collocati all'esterno delle singole unità immobiliari, in modo da renderli facilmente accessibili dal Gestore, ma internamente all'edificio o comunque non visibili dalla pubblica via. Quando ciò non risulti possibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata di materiale, colore e forma tali da garantire la minore alterazione possibile e adeguata durabilità nel tempo.
In caso di più contatori, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.

13. I campanelli, citofoni e videocitofoni devono essere collocati, in genere, negli sguanci a lato del portone d'ingresso, con apparecchiature realizzate in materiali consoni alla tradizione e agli insediamenti storici (quali ottone, bronzo, pietra locale), comunque tali da garantire il migliore inserimento nel contesto. Nel caso in cui ciò non sia possibile, essi possono essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi.
Non è ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni:

- su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo;
- a rilievo, rispetto alla muratura, salvo per lievi aggetti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

La pulsantiera deve essere unica e in essa devono essere riuniti e ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Possono essere ammesse due pulsantiere solo nel caso di edifici con due vani scala a ingresso comune.

14. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è vietata l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata e sia su recinzioni e cancelli.
È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta, apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio quando non sia possibile adottare la soluzione di cui sopra, direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. Esse devono essere ordinatamente posizionate tra loro.
È consentita la loro installazione sui portoni di ingresso che non presentino interesse storico.
È ammessa l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché sia realizzata in nicchia, nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri riguardanti i singoli componenti.

15. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni devono:

- essere collocate negli sguanci a lato del portone d'ingresso;
- essere realizzate in pietra o ottone e presentare dimensioni ridotte uniformi tra loro;
- quando apposte in facciata, devono presentare dimensioni e foggia tali da armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio.

Art. 103 - Serramenti esterni degli edifici

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

1. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo si devono osservare le seguenti prescrizioni:

a) gli infissi e le persiane devono essere realizzati in legno o in altro materiale che per caratteristiche estetiche si inserisca idoneamente nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. È fatta salva la possibilità, per edifici che non presentano un autonomo e particolare interesse documentale, di adottare materiali innovativi, in particolare per le finalità del risparmio energetico, a condizione che sia garantito un idoneo inserimento nel contesto;

b) gli interventi devono garantire la conservazione della ferramenta degli infissi che, quando non riutilizzabile, deve essere sostituita con altra di forma e lavorazione analoga a quella tradizionale;

c) in ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di serramenti di oscuramento, infissi, porte e portoni, serrande e vetrine incongrui, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio;

d) non è consentito installare serramenti esterni di oscuramento su edifici che originariamente ne fossero privi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno;

e) non è consentito l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

2. Sulla restante parte del territorio comunale è vietato:

a) nel caso di interventi parziali che non interessino l'intero edificio, l'impiego di serramenti di oscuramento, finestre e porte finestre diversi da quelli caratteristici della tradizione locale. Fanno eccezione gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio o quelli di nuova costruzione caratterizzati da una progettazione unitaria improntata a linee di architettura contemporanea, qualora ritenuti compatibili con il contesto di riferimento;

b) l'adozione, per le parti vetrate di finestre, porte finestre o portoni, di vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese, salvo che per il recupero di tipologie originarie;

c) l'utilizzo di infissi con finiture incompatibili con i caratteri tipologici della facciata;

d) l'installazione di tapparelle avvolgibili. Nel caso di completo rifacimento degli infissi questi devono armonizzarsi per tipologia e colore con quelli degli edifici circostanti o contigui.

3. Sono considerate tipiche della tradizione locale le tipologie di serramenti di oscuramento, le finestre, con le colorazioni e finiture di seguito elencate:

a) finestre a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali, nei colori tradizionali del verde, del bianco e del marrone, con verniciatura a corpo di tipo opaco;

b) persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole, nelle colorazioni tradizionali, nei toni del verde e del marrone, con verniciatura a corpo di tipo opaco;
c) scuretti interni ed esterni.

4. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere e simili possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno 2,30 m dalla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

5. Ai fini della sicurezza le finestre possono essere protette da inferriate e cancellate scorrevoli.

6. Le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, dove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni, ovvero essere provviste di idonei dispositivi di segnalazione di apertura.

7. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, è ammessa la loro sostituzione con infissi di diversa fattura, anche vetrati, purché risultino compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

8. Per tutti i tipi di porta o portone è prescritto che:
- la finitura superficiale sia di tipo opaco;
- il colore, quando non documentato o dedotto da tracce originali, sia quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Possono essere adottate verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno solo quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

9. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) ad eccezione degli edifici di cui al comma 1, sono ammesse:
- serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate con colore analogo a quello dell'infisso retrostante;
- serrande in lamiera zincata microforata o comunque tali da non comportare alterazione della composizione architettonica delle facciate.

10. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

11. È prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici. Detti elementi non possono essere rimossi e sui medesimi sono ammessi solo gli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano i caratteri formali e le coloriture.

Art. 104 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le insegne sono i segni distintivi (scritti, simboli, loghi) posti sulla facciata o nelle pertinenze di un'attività per identificarla e pubblicizzarla, distinguendola dalle altre.
Può essere luminosa sia per luce propria e sia per luce indiretta.

2. È vietato apporre insegne commerciali sui muri degli edifici pubblici, di quelli di culto e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico. La pubblicità è vietata lungo le strade comunali e vicinali, dove sono consentiti solo cartelli per le indicazioni delle varie attività.

3. L'installazione di insegne commerciali e bacheche è soggetta ad autorizzazione dell'Ufficio Tributi, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in ordine al corretto inserimento paesaggistico di riferimento. È fatto salvo il rispetto del Codice della Strada e del Regolamento di attuazione dello stesso. Nell'ambito della viabilità urbana ed extraurbana la collocazione di insegne commerciali è soggetta ad autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, ai sensi dell'art. 53 del DPR 495/1992.

4. L'istanza per l'autorizzazione di cui al comma 3 deve essere corredata da:
   a) relazione tecnica dettagliata;
   b) documentazione fotografica sia dell'intero fronte edilizio interessato dall'installazione dell'insegna o della bacheca e sia della specifica porzione di intervento;
   c) elaborato grafico, in scala, atto a documentare la tipologia, i materiali, le coloriture e le modalità costruttive;
   d) eventuale nulla osta condominiale.

5. Nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, è consentita l'installazione di insegne commerciali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) non sono ammesse insegne a bandiera;
   b) devono essere complanari con i fronti edilizi;
   c) non devono interferire con elementi decorativi di facciata;
   d) devono essere preferibilmente ricomprese nel profilo dell'apertura del locale o, se esterne ad esso, essere in riferimento diretto con gli allineamenti delle stesse;
   e) prevedere strutture con spessori ridotti e comunque aggettanti non oltre 5 cm dal filo parete;

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

f) non recare disturbo alla segnaletica stradale esistente;
g) essere illuminate solo con luce indiretta.

6. Negli ambiti diversi da quelli di cui al comma 5 e ad esclusione delle zone artigianali-industriali, è consentita l'installazione:
a) di insegne a muro, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1. se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non possono avere altezza maggiore di 60,00 cm e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione;
2. se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non devono avere illuminazione propria, larghezza maggiore di 60,00 cm e altezza superiore a quella delle aperture stesse;
3. prevedere strutture con spessori ridotti e comunque aggettanti non oltre 5 cm dal filo parete;
4. non recare disturbo alla segnaletica stradale esistente.
b) di insegne a bandiera verticale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1. sono ammesse solo su edifici fronteggiati da marciapiedi;
2. devono rispettare la distanza minima di 3,00 m dalle aperture aventi caratteristica di veduta appartenenti ad altre proprietà, fatta salva la possibilità di ottenere dalle stesse un consenso in forma scritta;
3. devono avere dimensioni massime 0,60 m di larghezza per 1,20 m di altezza;
4. nel caso di edifici fronteggianti marciapiedi, la parte bassa dell'insegna deve essere posta a non meno di 2,50 m dal livello del marciapiede;
5. l'aggetto non deve intralciare la circolazione veicolare, anche in riferimento alle esigenze di visibilità dettate dalla normativa vigente in materia di sicurezza stradale;
6. devono essere compatibili con la connotazione tipologica dei fronti edilizi sui quali vengono installate;
7. non devono recare disturbo e occultare la visibilità della segnaletica stradale esistente.

7. Nelle aree artigianali e industriali è consentita l'installazione:
a) di insegne a muro, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1. possono essere consentite dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente comma 6, in considerazione del rapporto tra le dimensioni dell'edificio produttivo e quelle del materiale pubblicitario da installare;
2. prevedere strutture con spessori ridotti e comunque aggettanti non oltre 5,00 cm dal filo parete;
3. non recare disturbo alla segnaletica stradale esistente.
b) di insegne a bandiera verticale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1. superficie massima di 1,50 mq;
2. nel caso di edifici fronteggianti marciapiedi, la parte bassa dell'insegna deve essere posta a non meno di 2,50 m dal livello del marciapiede;
3. l'aggetto non intralci la circolazione veicolare anche in riferimento alle esigenze di visibilità dettate dalla normativa vigente in materia di sicurezza stradale;

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

4. non recare disturbo e non occultare la visibilità della segnaletica stradale esistente.

8. L'installazione delle bacheche è ammessa nel rispetto della seguente prescrizione:
- siano realizzate con materiali adeguati al contesto ambientale e paesaggistico nel quale si inseriscono;
- nei casi di cui al comma 5 devono essere esclusivamente in legno e vetro;
- in tutto il territorio sono vietate bacheche in alluminio anodizzato.

9. Nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:
a) coperture degli edifici;
b) strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
c) murature in pietra viva;
d) elementi di facciata aventi funzione decorativa.

10. Nel caso di tende a servizio di pubblici esercizi nell'ambito dei centri storici, queste devono essere della stessa tonalità, caratteristiche estetiche, materiale, forma e dimensioni. La campionatura è approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nelle zone omogenee A, al fine di salvaguardare l'integrità compositiva delle facciate, le stesse devono essere installate all'interno dei vani delle aperture.

11. L'installazione di indicatori di attività private a carattere provvisorio, è consentita previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di tre mesi. Tali indicatori devono essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione.

12. L'Amministrazione Comunale e gli Enti istituzionalmente competenti alla gestione della viabilità possono installare indicatori e impianti relativi alla segnaletica stradale e alla pubblica illuminazione. Per tali opere non è necessaria l'autorizzazione comunale ma la collocazione deve avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile eventualmente interessato, che non si può opporre qualora tale collocazione non rechi danni all'immobile stesso. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

13. È riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

14. È obbligatoria la rimozione di insegne commerciali e bacheche:
a) installati senza la prescritta autorizzazione;
b) non più utilizzati a seguito di cessazione dell'attività, salvo il caso di insegne aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione;

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

15. Fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, nei casi di cui al comma 14 il Comune provvede a ordinarne la rimozione assegnando un congruo termine ed occultando alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco. In caso di inottemperanza all'Ordinanza di rimozione nei termini prescritti, l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio, addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

16. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve provvedere ad applicare la numerazione con materiali e modalità che garantiscano un opportuno inserimento nel contesto, previa richiesta di numero civico ai competenti Uffici comunali.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 105 - Cartelloni pubblicitari

1. Si definisce cartellone pubblicitario un manufatto bidimensionale supportato da una idonea struttura di sostegno, con una sola o entrambe le facce finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari sia direttamente, sia tramite sovrapposizione di altri elementi, quali manifesti, adesivi, ecc. Può essere luminoso sia per luce propria e sia per luce indiretta. Può essere collocato in sede stradale, entro le fasce di pertinenza, ovvero in terreni privati ma in maniera visibile dalla strada.

2. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia, e in particolare del Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione dello stesso, la collocazione di cartelloni pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada, secondo le modalità stabilite dall'art. 53 del DPR 495/1992. È soggetta, inoltre, all'autorizzazione dell'Ufficio Tributi, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale che si esprime in ordine all'utilizzo di materiali appropriati e tecniche tipografiche al fine di un corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. L'istanza deve essere corredata di documentazione idonea a dimostrare le caratteristiche dell'opera e il suo rapporto con l'ambiente, mediante la presentazione di disegni e/o fotografie, al fine di valutare che sia confacente al decoro e al carattere della località.

3. Dimensioni, caratteristiche, ubicazione dei cartelloni pubblicitari devono essere conformi alle disposizioni di cui al Capo III del Titolo II del DPR 495/1992. Inoltre, l'installazione dei Cartelloni pubblicitari è soggetta all'imposta comunale per la pubblicità.

4. È vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari in:
   a) aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
   b) immobili di interesse storico, artistico, culturale;
   c) sui muri di cinta, sui pali dell'illuminazione pubblica e sulle alberature stradali;
   d) nelle zone di rispetto dei cimiteri e luoghi di culto e nelle loro immediate vicinanze.

Art. 106 - Muri di cinta e recinzioni

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

1. Le recinzioni di qualsiasi tipo e natura non devono impedire o comunque disturbare la visibilità della circolazione stradale, in particolare in corrispondenza delle intersezioni stradali. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni deve essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Tutte le recinzioni devono essere realizzate prive di elementi che possano recare danni fisici alle persone.

Sull'intero territorio comunale è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento.

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato e dei centri e nuclei storici, come individuati dal PO e a eccezione delle aree a destinazione industriale e artigianale, valgono le seguenti prescrizioni:

a) sui fronti strada non sono ammesse recinzioni in rete metallica, filo di ferro zincato o plastificato e similari;

b) lungo i limiti di proprietà privata non prospicienti strade e aree pubbliche, sono consentite le recinzioni realizzate con sostegni in legno ovvero con sostegni metallici, semplicemente infissi al suolo senza opere murarie ovvero poste in opera su cordolo in muratura o in c.a. di altezza massima di 20 cm e rete a maglia sciolta plastificata verde con altezza massima di 1,50 m, schermate con siepi di specie locali.

Nelle zone a destinazione industriale e artigianale le recinzioni e le cancellate di ingresso non devono superare l'altezza di 2,00 m.

Nel territorio rurale, come individuato dal PO:

1) fatta salva la normativa vigente in materia di fondi chiusi e di attività venatorie, le recinzioni di fondi e appezzamenti devono essere prioritariamente localizzate in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici, quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante, fasce ripariali e similari. Fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni alte 1,00 m, se composte in pali in legno incrociati tipo forestale, sono consentite esclusivamente le recinzioni realizzate con sostegni in legno ovvero con sostegni metallici, semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e rete verde a maglia sciolta plastificata o in acciaio zincato a maglia 20 x 20 con altezza massima di 1,80 m;

2) nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova realizzazione le recinzioni dovranno essere prioritariamente localizzate in coerenza con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici, quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante, fasce ripariali, e similari, comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

Fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni alte 1,00 m se composte in pali in legno incrociati tipo forestale, sono consentite esclusivamente le recinzioni realizzate con sostegni in legno ovvero con sostegni metallici, semplicemente infissi al suolo senza opere murarie ovvero poste in opera su cordolo in muratura o in c.a. di altezza massima di 20 cm e rete a maglia sciolta plastificata verde o in acciaio zincato a maglia 20 x 20 con contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali, con altezza massima di 1,80 m.

È consentita la realizzazione di recinzioni con muri solo se in continuità e di pari altezza di quelli esistenti;

3) non è consentita la realizzazione di recinzioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria, mentre la delimitazione di cortili di proprietà esclusiva di fabbricati rurali o ex rurali, adibiti originariamente ad "aia" comune, può essere realizzata unicamente con siepi sempreverdi su appositi supporti, escludendo la possibilità di realizzare recinzioni di alcun tipo.

Fatta salva l'altezza massima di cui ai punti 1 e 2, le recinzioni e i cancelli di ingresso devono avere un'altezza tale da garantire comunque il mantenimento delle visuali preesistenti, sia verso l'esterno e sia verso l'interno;

4) sono ammesse recinzioni di tipo diverso limitatamente alla delimitazione di recinti per animali, nel caso in cui ragioni tecniche di sicurezza ne impongano la realizzazione, per uno sviluppo in termini di lunghezza perimetrale non superiore a 40,00 m.

Alle aziende agricole è consentito realizzare recinzioni con pali in legno e rete verde a maglia sciolta plastificata o acciaio zincato, per scopi di allevamento di animali, di altezza massima pari a 1,80 m e, nei limiti delle effettive necessità, anche oltre 40,00 m.

2. È ammessa la possibilità di effettuare recinzioni a protezione delle attività floro-vivaistiche, coltivazione e/o commercio delle piante o di impianti di energia rinnovabile, in rete a maglia sciolta plastificata di colore verde o acciaio zincato, fino all'altezza di 1,80 m nella dimensione planimetrica minima necessaria per la protezione dell'area e a condizione che siano opportunamente schermate con siepi e/o piante sempreverdi autoctone.

3. Sono ammesse recinzioni di altezza superiore alle altezze massime stabilite ai commi 1 e 2 per interventi edilizi relativi ad aree non residenziali, per esigenze di sicurezza stabilite da specifiche normative di carattere sovraordinato e/o speciale.

4. Per la manutenzione, il restauro o la nuova realizzazione dei muri di cinta, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo:

1) gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo dei muri di cinta esistenti devono essere eseguiti utilizzando materiali e tecnologie di intervento adeguate al valore storico testimoniale dei muri. È ammessa la demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali qualora siano accertate condizioni di instabilità del muro tali da non consentire interventi di consolida mento;

2) è consentita la realizzazione di nuovi muri di cinta in analogia con quelli esistenti nel contesto o con altezza non superiore a 0,90 m, sormontati o affiancati da siepi, ovvero sormontati da ringhiere, di altezza complessiva non superiore a 1,80 m. I muri devono essere realizzati in pietra locale autoctona a vista, ovvero con altri

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

materiali opportunamente intonacati e tinteggiati. Non è ammesso il rivestimento con materiali quali geopietra e similari;

b) nelle aree industriali e artigianali è consentita la realizzazione di nuovi muri di cinta con altezza non superiore a 0,90 m, sormontati o affiancati da siepi, ovvero sormontati da ringhiere, di altezza complessiva non superiore a 2,00 m. La parte in muratura deve essere opportunamente tinteggiata;

c) fatta eccezione per le zone di cui alla lett. a) e le aree di cui alla lett. b), all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è consentita la realizzazione di nuovi muri di cinta con altezza non superiore a 1,20 m, sormontati o affiancati da siepi, ovvero da ringhiere o pannellature, di altezza complessiva non superiore a 1,80 m. Non è ammesso il rivestimento con materiali quali geopietra e similari;

d) nel territorio rurale è consentita la realizzazione di muri di cinta unicamente a integrazione e in continuità di quelli esistenti, utilizzando tecniche costruttive e materiali adeguati al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

5. Nel computo delle altezze di cui al comma 4, qualora esista un dislivello di quota del piano di campagna in corrispondenza del limite di proprietà, l'altezza è computata a partire dalla quota maggiore.

6. Gli eventuali cancelli di accesso devono avere una larghezza massima di 5,00 m e devono essere realizzati con forme semplici, in legno o in metallo verniciato con colorazioni adeguate al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Per una lunghezza complessiva di 15,00 m, comprensiva della larghezza del cancello, è ammessa la realizzazione di apposito invito in muratura di altezza superiore alle altezze prescritte dai precedenti commi.

Art. 107 - Beni culturali ed edifici storici

1. Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti antecedentemente al 1945, tanto all'esterno quanto all'interno, non può essere asportato o modificato senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e di eventuali altre Autorità competenti.

2. Sono soggetti alle disposizioni del comma 1 anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, le marginette e qualsiasi altra opera di carattere storico-documentale.

3. Fatti salvi eventuali nulla osta e prescrizioni di altre Autorità competenti, nel permettere trasformazioni di immobili che abbiano qualche pregio artistico o storico, l'Amministrazione Comunale può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi che ritiene opportuni.

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico devono tendere alla tutela e al recupero delle tecniche costruttive e dei materiali propri della tradizione locale e al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. In particolare devono tendere al recupero dei manufatti originari o, quando non recuperabili per eccessivo degrado, al ripristino con gli stessi materiali e tecnologie.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

5. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storico-documentale. Si deve pertanto garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi commemorativi, lapidi, sculture, edicole sacre e simili, muri di sostegno e di cinta, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche. Per essi sono consentiti solamente interventi di manutenzione e di recupero con tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, riproponendo le caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

6. I progetti per la conservazione dei manufatti di cui al comma 5, devono essere documentati con disegni redatti in scala idonea e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno. Essi sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo. L' Amministrazione Comunale può richiedere documentazione idonea a illustrare compiutamente l'intervento proposto. I progetti relativi a iscrizioni, lapidi, targhe e simili, devono indicare il testo, i caratteri, i materiale utilizzati e documentare con fotografie il luogo di installazione.

Art. 108 - Cimiteri monumentali e storici

1. Gli interventi edilizi nei cimiteri storici esistenti da oltre settanta anni, sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Art. 109 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Tutti i luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza, nonché nel rispetto delle disposizioni per la sicurezza e prevenzione previste dalla normativa vigente per i luoghi deputati a ospitare pubblici spettacoli, manifestazioni, mercati e similari.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 110 - Abbattimento delle Barriere Architettoniche

1. Gli interventi edilizi realizzati in edifici pubblici e privati, negli spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di pubblica utilità, ivi compresi quelli incidenti su spazi ed aree aperte privati, pubblici o ad uso pubblico, devono essere realizzati in conformità alla normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche. Tali interventi devono, pertanto, essere conformi:

a) alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

b) al D.M. 14 giugno 1989, n. 236, recante prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) al DPR 24 luglio 1996, n. 503, regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
d) al Capo III, Parte II, del DPR 380/2001 recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;
e) alla l.r. 9 settembre 1991, n. 47, recante norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
f) al Regolamento regionale 29 luglio 2009, n. 41/R in materia di barriere architettoniche.

2. Ferma restando la necessità che nei nuovi edifici sia assicurato il rispetto delle prescrizioni delle normative vigenti di cui al comma 1, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono soggetti al rispetto di tale normativa limitatamente alle seguenti casistiche:

a. edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i soli spazi aperti al pubblico, indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai disabili;
b. negli edifici privati non aperti al pubblico e nelle parti non a comune degli stessi solo in caso di ristrutturazione edilizia, secondo i criteri generali di progettazione, nonché le soluzioni tecniche alternative e specifiche individuate dalla vigente disciplina in materia;
c. opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla vigente disciplina in materia.

3. Fanno eccezione al pieno rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, le seguenti casistiche di immobili e interventi:

a) gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincolo quali beni culturali o paesaggistici ai sensi di Legge, nonché gli immobili ad essi equiparati dal PO;
b) gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche e relative alle particolari funzioni assegnate, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati;
c) gli interventi di cui all'art.4 del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.

4. Per l'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 48 della Disciplina del PO.

Art. 111 - Serre bioclimatiche

1. Ai sensi dell'art. 57 del Regolamento 39/R/2018, si definisce serra solare un elemento di architettura bioclimatica finalizzato a introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

2. Le serre bioclimatiche devono essere progettate nel rispetto delle caratteristiche estetiche e architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono e devono costituire valida

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

soluzione architettonica correttamente integrata ed armonizzata con il contesto ambientale circostante.

3. La serra bioclimatica costituisce un volume tecnico che deve:
a) avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande;
b) essere priva dei requisiti e delle dotazioni, compresi gli impianti di climatizzazione artificiali, atti a consentire la permanenza continuativa di persone;
c) essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento mediante orientamento sud-est ovvero sud ovest;
d) essere apribile e ombreggiabile mediante opportune schermature mobili o rimovibili, all'irraggiamento durante la stagione estiva per evitare il surriscaldamento dei locali contigui;
e) avere la struttura di chiusura completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

4. Il risparmio energetico è certificato nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. Inoltre, ai sensi della scheda 2.2 del Manuale per l'edilizia sostenibile approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 322 del 28/02/2005, la realizzazione della serra deve comportare un risparmio energetico, valutato calcolando il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare su tutta la stagione di riscaldamento.

Art. 112 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. La realizzazione degli accessi alle coperture deve essere progettata nel rispetto del Regolamento 75/R/2013.

2. È ammessa la realizzazione di lucernari nelle coperture nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) ciascun lucernario non può superare la dimensione massima di 2,00 mq e non può avere superficie inferiore a 0,50 mq;
b) qualora realizzati per soddisfare i requisiti aero-illuminanti degli ambienti sottostanti, tale requisito potrà essere soddisfatto nella misura massima del 50% dai lucernari mentre il restante 50% dovrà essere soddisfatto mediante aperture realizzate a parete;
c) i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso;
d) nei casi di lucernari realizzati su edifici situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, la realizzazione di nuovi lucernari non deve essere visibile da strade pubbliche.

3. Ogni copertura deve essere dotata di canale di gronda atte a raccogliere e incanalare le acque piovane nei pluviali. Ad ogni pluviale deve corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato. I pluviali devono applicarsi di preferenza all'esterno dell'edificio e

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale dei discendenti, fino a 1,50 m misurato da terra, deve essere in ghisa o altro materiale antiurto.

4. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve rispettare i caratteri architettonici e compositivi della facciata. I pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata. Quando tale posizionamento non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, può essere ammessa la collocazione di pluviali in posizioni intermedie. Nelle nuove costruzioni il progetto può prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

5. Nelle aree e sugli immobili di cui al comma 2, lett. d) del presente articolo, le canale di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame. Nel caso di sostituzione di canale di gronda e pluviali esistenti è prescritto l'utilizzo del rame anche nel caso in cui gli elementi esistenti siano in altro materiale. Per i restanti edifici e aree è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

Art. 113 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

1. Il presente Regolamento promuove la qualità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura e dell'eco-sostenibilità, ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici e all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi urbanistici e/o economici di abbattimento dei contributi.

2. Negli interventi edilizi devono essere utilizzati, di norma, materiali e tecniche costruttive tipici locali, ad eccezione di interventi con progetto unitario improntato all'utilizzo di linguaggi contemporanei, qualora valutato compatibile con il contesto di riferimento. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo deve essere privilegiato il riutilizzo dei materiali esistenti dismessi o recuperati dalle demolizioni ovvero, qualora carenti, di materiali tipici della tradizione locale. Per interventi volti al consolidamento di manufatti oggetto di restauro e consolidamento conservativo è ammesso l'impiego di nuove tecnologie qualora risultino compatibili tra strutture originarie e nuove strutture e non rechino danni e pregiudizi estetico-strutturali.

3. Sono sempre fatti salvi l'acquisizione dei pareri e il rispetto delle prescrizioni della Soprintendenza per gli interventi di sua competenza.

4. Resta fermo il rispetto delle disposizioni di cui al presente Regolamento in materia di tutela degli spazi verdi e dell'ambiente nonché in materia di recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.

Art. 114 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Nei casi di interventi su aree di pertinenza di edifici situati nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dal PO, nei nuclei rurali e nelle zone

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

soggette a vincolo paesaggistico nonché negli edifici vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ovvero negli immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, gli interventi di sistemazione esterna devono essere volti al ripristino filologico e alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria.

2. Nelle aree di pertinenza di cui al comma 1 gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato e i materiali di pregio, recuperando la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, conservando le specie vegetali e i manufatti preesistenti;

b) devono essere recuperati la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza di essi si deve provvedere alla posa in opera degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;

c) non possono essere rimossi o spostati gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie, se non a seguito di uno specifico progetto di intervento. Devono inoltre essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio;

d) le aree che risultano libere a seguito di demolizioni di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie devono essere adeguatamente sistemate a verde, con piantumazione di essenze tipiche del luogo o con sistemazioni diverse, comunque coerenti con la progettazione complessiva dell'intervento;

e) le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto, preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;

f) devono essere mantenute le essenze arboree e arbustive autoctone esistenti, evitando la realizzazione di opere edilizie ovvero l'installazione di manufatti in grado di compromettere la salute delle stesse;

g) nuovi muretti o il rifacimento di quelli esistenti, anche di contenimento, devono essere realizzati in pietra locale a faccia vista con disegno tipico del contesto locale, ovvero devono essere intonacati e tinteggiati con coloriture tipiche della tradizione locale.

3. Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o i valori testimoniali dell'impianto originario. In tali casi, ovvero nel caso di realizzazione di nuove aree di pertinenza, le sistemazioni devono comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fanno parte e ispirarsi al disegno storico locale di aree di pertinenza similari all'area oggetto di intervento.

4. Nei casi di interventi su aree di pertinenza di edifici situati nell'ambito del territorio rurale, diversi da quelli di cui al comma 1, devono essere conservati e salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione, evitandone la frammentazione e la suddivisione. Qualora, previa documentazione, non sia più possibile cogliere i segni o i valori testimoniali dell'impianto originario, ovvero nel caso

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

di realizzazione di nuove aree di pertinenza, le sistemazioni devono comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fanno parte e ispirarsi al disegno storico locale di aree di pertinenza similari all'area oggetto di intervento.

5. Ogni intervento di cui al comma 4 deve inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
   a) il progetto di riassetto generale dell'area, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali nonché nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, deve ispirarsi a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole compositive tradizionali del paesaggio rurale;
   b) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si devono impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale;
   c) i cordoli devono essere in pietra naturale;
   d) si devono in ogni caso privilegiare percorsi, sia carrabili e sia pedonali, non pavimentati.

6. I progetti degli interventi di cui ai commi 2 e 5 devono documentare gli elementi tipologici, formali e vegetazionali che qualificano il valore dell'area di pertinenza e dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

7. Fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità stabilito dalla normativa vigente, gli interventi sulle aree di pertinenza esistenti, ovvero nel caso di realizzazione di nuove aree di pertinenza, diverse da quelle di cui ai commi 1 e 4, si devono osservare le seguenti prescrizioni:
   a) è vietata la piantumazione di essenze arboree e siepi estranee al contesto locale;
   b) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione possono essere impiegati materiali quali lastricati in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido per permettere la crescita dell'erba, calcestruzzo architettonico, autobloccanti, lastre di finta pietra in cls e mattonelle in cls;
   c) le recinzioni e i muretti devono essere conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 115 - Piscine

1. Quando consentita dal PO la realizzazione di piscine ad uso privato deve essere eseguita, oltre che nel rispetto della normativa nazionale e regionale di settore, anche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) deve essere realizzata su un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di 50,00 m dallo stesso;
   b) la distanza della vasca dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 m;
   c) si deve tener conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie e non deve comportare alterazioni del piano di campagna (ad eccezione dello scavo per la realizzazione della vasca) superiori a 1,00 m;

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

d) non deve comportare la demolizione dei muri a secco tipici delle coltivazioni terrazzate;
e) lo specchio d'acqua non deve essere superiore a 120 mq;
f) la pavimentazione a bordo piscina deve essere delle misure minime strettamente necessarie su tre lati e può prevedere un solo lato con zona pavimentata più ampia non eccedente comunque i 2,50 m.
g) le colorazioni dei rivestimenti delle vasche devono essere chiare, riferibili all'ambiente circostante.
h) è consentito il riempimento con acqua potabile tramite l'acquedotto comunale, previa autorizzazione da parte del Gestore.
i) devono essere previsti adeguati impianti tecnici di filtrazione, depurazione e clorazione dell'acqua;
j) il rilascio dell'eventuale autorizzazione allo scarico fuori dalla pubblica fognatura è subordinato alla verifica della sussistenza dell'autorizzazione allo scarico relativa all'immobile principale e ai servizi accessori.

2. L'installazione nelle aree di pertinenza di piscine stagionali completamente fuori terra, in tubolari, gonfiabili o similari, non configura la fattispecie della piscina di cui al comma 1, a condizione che l'installazione di tali manufatti:
a) sia destinata a essere integralmente rimossa entro un termine non superiore a 180 giorni;
b) non richieda la realizzazione di opere che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
c) non comportino variazione delle sistemazioni plano-altimetriche del piano di campagna originario. Lievi modifiche sono consentite per creare il piano di appoggio del manufatto;
d) è consentito il riempimento con acqua potabile tramite l'acquedotto comunale, previa autorizzazione da parte del Gestore;
e) i rivestimenti delle vasche devono essere di colore chiaro, come indicato nel Regolamento di attuazione della l.r. 8/2006;
f) non possono essere installate all'interno dei centri storici come perimetrati dal PO, salvo diverse specifiche disposizioni in esso contenute.

3. L'installazione dei manufatti di cui al comma 2 rientra nella tipologia di interventi di sistemazione di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione degli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, per l'esecuzione dei quali non è richiesto alcun titolo abilitativo e non sono previsti obblighi di comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia. È comunque fatto salvo l'obbligo del rispetto della normativa vigente per lo svuotamento delle acque clorate.

Art. 116 - Altre opere di corredo agli edifici

1. La realizzazione di campi da tennis o da calcetto d'uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ovvero attrezzature per le attività turistico-ricettive, anche di tipo agrituristico e, qualora consentiti dal PO, non devono comportare variazione delle sistemazioni plano-altimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a 1,00 m e delle relative opere quali muri a secco,

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

ciglionamenti e similari. Le superfici di gioco devono essere realizzate in materiali drenanti e coloriture adeguate alle cromie dominanti l'intorno ambientale e paesaggistico di riferimento.

2. Qualora consentiti dal PO, i campi da tennis o da calcetto privati devono essere realizzati nel rispetto alle seguenti condizioni:

a) deve essere dimostrata la pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;

b) devono essere realizzate schermature acustiche attraverso dispositivi quali muri, alberature, siepi, ecc. nell'ambito degli insediamenti esistenti;

c) le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, devono essere realizzate con il recupero di strutture esistenti o nuova costruzione nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;

d) ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;

e) a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete con altezza massima di 6,00 m;

3. Le verande, così come definite dal Regolamento 39/R/2018, possono essere realizzate in ferro, alluminio, derivati plastici o legno. Nel caso interessino un edificio condominiale:

a) occorre il nulla-osta del condominio espresso nelle forme di legge nel caso di prima installazione;

b) nel caso di verande preesistenti autorizzate, le nuove installazioni devono essere effettuate con identici materiali e caratteristiche dimensionali, tecniche ed estetiche.

4. Gli arredi esterni delle aree pertinenziali degli edifici corrispondono a elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l'utilizzazione e il godimento degli spazi aperti e dei giardini. L'installazione di tali elementi non deve compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di edifici o complessi edilizi. L'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinarne la rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Art. 117 - Schermatura di posti auto/moto/bici all'aperto

1. La realizzazione di manufatti per la schermatura di posti per auto, motocicli o biciclette all'aperto, ovvero per automezzi in genere, quali tettoie, pensiline, grigliati e simili, è ammessa alle condizioni definite al successivo comma, nei soli casi di:

a) parcheggi all'aperto posti nei resedi di pertinenza di immobili a destinazione residenziale;

b) parcheggi all'aperto posti in resedi di pertinenza di attività diverse da quella residenziale o in spazi residuali al servizio di tali attività in zona omogenea D, ovvero in zona omogenea B.

2. La schermatura deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i parcheggi e le relative strutture di schermatura non devono essere adibiti ad altra funzione che il parcheggio e il riparo di automezzi, auto, motocicli o

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

biciclette, salvo la possibilità di sfruttare le superfici di dette tettoie per la produzione di energia da fonte solare, ai fini del risparmio energetico;
- le strutture devono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo dei mezzi parcheggiati, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonei a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- i singoli posti non devono essere delimitati da murature o da altre strutture idonee a individuare un vano suscettibile di altri usi per più di un quarto del perimetro;
- la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione dei mezzi, con un massimo assoluto di 6,00 m per le auto e di 3,00 m per moto e bici;
- la superficie complessiva della schermatura posta nei resedi di pertinenza di immobili a destinazione residenziale, misurata in proiezione orizzontale, non deve eccedere la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio cui è asservita;
- la superficie complessiva della schermatura posta in resedi e spazi residuali al servizio di attività produttive all'interno di zone omogenee "D" e "B", misurata in proiezione orizzontale, non deve eccedere il 30% della superficie scoperta dell'area.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Art. 118 - Interventi di efficientamento energetico

1. L'inserimento di elementi, materiali e soluzioni tecnologiche performanti ai fini dell'efficientamento energetico degli edifici esistenti deve avvenire senza creare alterazioni del paesaggio rurale e di quello storico urbano, garantendo la compatibilità con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici di interesse storico e relativi limiti d'intervento.

2. Per la finalità di cui al precedente comma, gli interventi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici esistenti devono rispettare:
- le prescrizioni e i divieti contenuti nel vigente PO per la tutela del paesaggio rurale e storico urbano;
- le prescrizioni di dettaglio contenute nel presente Regolamento;
- le particolari prescrizioni di dettaglio relative a coperture, intonaci, serramenti esterni, contenute nel presente Regolamento, limitatamente agli edifici di interesse storico-architettonico e ambientale.

3. La chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze esistenti non è assimilabile alla serra solare, come da definizione del Regolamento regionale 64/R/2013.

Art. 119 - Manutenzione degli edifici

1. Al fine di garantire normali condizioni di sicurezza, decoro e igiene dell'edificio, degli edifici circostanti, nonché degli spazi pubblici, ciascun proprietario è tenuto a mantenere i propri immobili in stato di normale conservazione. Tale obbligo si deve applicare a:
a) edifici, in tutte le loro parti e componenti, anche quando non visibili;

b) aree scoperte interne al centro abitato, compresi i manufatti di ogni genere eventualmente presenti.

2. Per i fini di cui al comma precedente, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni volta che se ne presenti la necessità.

3. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto da non garantire normali condizioni di sicurezza, di decoro o igieniche, può essere emessa apposita ordinanza di esecuzione dei lavori che si rendano necessari per le medesime finalità.

4. In caso di inottemperanza, il Comune può provvedere direttamente all'esecuzione delle opere ordinate, a spese dell'interessato.

TITOLO IV
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 120 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. In applicazione della normativa vigente in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, il Responsabile del competente Ufficio Comunale esercita, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (PS e PO) e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Ai fini di cui al comma 1, l'Amministrazione Comunale si avvale della Polizia Municipale coadiuvata, ove necessario, dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. Possono essere disposti in ogni momento verifiche e accertamenti d'ufficio, a prescindere dalla presentazione o meno di segnalazioni di nuovi interventi edilizi. Gli Uffici competenti effettuano gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletano le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.

Art. 121 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, nonché alle comunicazioni di inizio lavori l'Amministrazione Comunale, attraverso gli Uffici competenti, può procedere alla verifica dei lavori in corso, anche effettuando sopralluoghi. A tal fine si avvale del Servizio di Polizia Municipale coadiuvato, ove necessario, dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale.

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

2. Ai fini di cui al comma 1, durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto ad accedere in cantiere il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, eventualmente coadiuvato da uno o più collaboratori e gli agenti di Polizia Municipale, per effettuare le verifiche di competenza. Qualora non sia consentito l'ingresso in cantiere, l'Autorità competente dispone l'impiego della forza pubblica.

Art. 122 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. Le violazioni delle norme del presente Regolamento che non si convertano in comportamenti sanzionati dal Testo Unico sull'Edilizia o da altre leggi statali e regionali, sono soggette alla sanzione pecuniaria di importo compreso tra un minimo di 50,00 euro e un massimo di 250,00 euro per ogni singola infrazione o manufatto edilizio realizzato in difformità.

2. Per la corresponsione della sanzione in via ordinaria si applica la disciplina prevista dalla Legge 689/1981, con particolare riferimento all'art. 16 che stabilisce il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione, da corrispondersi entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione. Le disposizioni del presente articolo fanno salve le sanzioni previste da altre normative di settore.

TITOLO V
NORME TRANSITORIE

Art. 123 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio è soggetto a periodico aggiornamento e a tal fine sono ammesse in ogni tempo da parte di cittadini, professionisti, Ordini, Collegi professionali e organismi rappresentativi di Associazioni di categoria, osservazioni e/o proposte motivate di modifica.

2. La presentazione delle osservazioni e/o proposte motivate di modifica di cui al comma 1 non obbliga l'Amministrazione ad esprimersi con controdeduzioni sia nel caso di accoglimento con conseguente aggiornamento del Regolamento Edilizio sia nel caso di mancato accoglimento dei contributi pervenuti.

Art. 124 - Disposizioni transitorie

1. Il presente Regolamento edilizio entra in vigore decorsi i termini di pubblicazione della Delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

2. Le norme del Regolamento non si applicano ai progetti edilizi e ai piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, alle opere che siano già state autorizzate, alle varianti in corso d'opera rientranti nell'art. 143 della l.r. 65/2014, nonché alle

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947

Comunicazioni di Inizio Lavori asseverate. Tali progetti e piani attuativi rimangono quindi sottoposti alla precedente disciplina.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di sopravvenute nuove norme sovraordinate, nazionali o regionali. Il Regolamento deve recepire tali modifiche.

4. Il presente Regolamento Edilizio è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ……del ……, entrato in vigore in data ……...

C_L533 - VAGLI SOTTO - 1 - 2026-02-10 - 0000947