

COMUNE DI ROSA'  
Provincia di Vicenza

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni-Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGRV 22 novembre 2017, n. 1896 e redatto sulla base delle Linee Guida e suggerimenti operativi approvati con D.G.R.V. 669/2018.

APPROVATO CON D.C.C. N. 16 DEL 29/03/2021  
E SUCCESSIVA N. 13 DEL 30/04/2022

### **IL SINDACO**

Rag. Paolo Bordignon

### **IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. Paolo Orso

### **UFFICIO DI PIANO**

### **COORDINAMENTO**

Ing. Luca Zanella

**INDICE**

<b>PARTE PRIMA: "PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA".....</b>	<b>6</b>
ALLEGATO A: "QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI".....	6
ALLEGATO B: "RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA".....	6
<b>PARTE SECONDA; "DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA".....</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 1: FINALITÀ E OGGETTO.....	6
ARTICOLO 2: DEFINIZIONI UNIFORMI.....	6
ARTICOLO 3: DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE.....	11
ARTICOLO 4: AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE.....	13
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>14</b>
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	14
ARTICOLO 5 - ART. I.I.1: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE).....	14
ARTICOLO 6 - ART. I.I.2: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	14
ARTICOLO 7 - ART. I.I.3: COORDINAMENTO SUAP/SUE.....	14
ARTICOLO 8 - ART. I.I.4: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI.....	15
ARTICOLO 9 - ART. I.I.5: CONTROLLI A CAMPIONE.....	15
ARTICOLO 10 - ART. I.I.6: COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP).....	15
ARTICOLO 11 - ART. I.I.7: COMMISSIONE EDILIZIA (CE).....	18
ARTICOLO 12 - ART. I.I.8: COMMISSIONE "TERRITORIO" (O ALTRIMENTI DEFINITA).....	18
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	19
ARTICOLO 13 - ART. I.II.1: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA.....	19
ARTICOLO 14 - ART. I.II.2: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI. .	19
ARTICOLO 15 - ART. I.II.3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU).....	19
ARTICOLO 16 - ART. I.II.4: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	19
ARTICOLO 17 - ART. I.II.5: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	21
ARTICOLO 18 - ART. I.II.6: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI.....	21
ARTICOLO 19 - ART. I.II.7: PARERI PREVENTIVI.....	21
ARTICOLO 20 - ART. I.II.8: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA.....	21
ARTICOLO 21 - ART. I.II.9: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....	22
ARTICOLO 22 - ART. I.II.10: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE.....	22
ARTICOLO 23 - ART. I.II.11: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA.....	22
<b>TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>24</b>
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	24
ARTICOLO 24 - ART. II.I.1: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	24
ARTICOLO 25 - ART. II.I.2: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	24
ARTICOLO 26 - ART. II.I.3: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI.....	25
ARTICOLO 27 - ART. II.I.4: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	25
ARTICOLO 28 - ART. II.I.5: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA.....	25
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26
ARTICOLO 29 - ART. II.II.1: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26
ARTICOLO 30 - ART. II.II.2: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	26
ARTICOLO 31 - ART. II.II.3: CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	26
ARTICOLO 32 - ART. II.II.4: CARTELLI DI CANTIERE.....	27

ARTICOLO 33 - ART. II.II.5: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	28
ARTICOLO 34 - ART. II.II.6: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI.....	28
ARTICOLO 35 - ART. II.II.7: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	29
ARTICOLO 36 - ART. II.II.8: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI.....	29
ARTICOLO 37 - ART. II.II.9: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	30
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>31</b>
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	31
ARTICOLO 38 - ART. III.I.1: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI.....	31
Caratteristiche ambienti residenziali - parametri abitativi.....	31
Caratteristiche ambienti residenziali - Requisiti locali ad uso residenziale.....	31
Caratteristiche ambienti residenziali - Requisiti minimi degli alloggi.....	33
Caratteristiche ambienti residenziali - Dotazione degli alloggi.....	34
Caratteristiche ambienti residenziali - Sottotetti, Mansarde e Soppalchi.....	34
Caratteristiche ambienti residenziali - Taverne.....	35
Caratteristiche ambienti residenziali - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi	35
Caratteristiche ambienti residenziali - Scale, Ascensori, ringhiere e parapetti.....	35
Caratteristiche ambienti residenziali - Corridoi e disimpegni.....	36
Caratteristiche ambienti non residenziali.....	36
Ventilazione ed areazione.....	38
Impianti di condizionamento e ventilazione.....	38
Stabilimenti Industriali, depositi, magazzini e autorimessa.....	39
ARTICOLO 39 - ART. III.I.2: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO.....	39
ARTICOLO 40 - ART. III.I.3: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.....	39
ARTICOLO 41 - ART. III.I.4: INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI.....	39
ARTICOLO 42 - ART. III.I.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	39
ARTICOLO 43 - ART. III.I.6: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.....	40
ARTICOLO 44 - ART. III.I.7: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	40
ARTICOLO 45 - ART. III.I.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	40
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	41
ARTICOLO 46 - ART. III.II.1: STRADE.....	41
ARTICOLO 47 - ART. III.II.2: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	41
ARTICOLO 48 - ART. III.II.3: PISTE CICLABILI.....	42
ARTICOLO 49 - ART. III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO.....	42
ARTICOLO 50 - ART. III.II.5: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE.....	43
ARTICOLO 51 - ART. III.II.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	44
ARTICOLO 52 - ART. III.II.7: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE.....	45
ARTICOLO 53 - ART. III.II.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO.....	45
ARTICOLO 54 - ART. III.II.9: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	45

ARTICOLO 55 - ART. III.II.10: RECINZIONI.....	46
ARTICOLO 56 - ART. III.II.11: NUMERI CIVICI.....	47
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	48
ARTICOLO 57 - ART. III.III.1: AREE VERDI.....	48
ARTICOLO 58 - ART. III.III.2: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE.....	48
ARTICOLO 59 - ART. III.III.3: ORTI URBANI.....	48
ARTICOLO 60 - ART. III.III.4: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE.....	49
ARTICOLO 61 - ART. III.III.5: SENTIERI.....	49
ARTICOLO 62 - ART. III.III.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	49
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	50
ARTICOLO 63 - ART. III.IV.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....	50
ARTICOLO 64 - ART. III.IV.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	50
Scarico delle acque reflue in fognatura.....	50
Scarico su suolo reflui domestici.....	50
ARTICOLO 65 - ART. III.IV.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	51
ARTICOLO 66 - ART. III.IV.4: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	51
ARTICOLO 67 - ART. III.IV.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	51
ARTICOLO 68 - ART. III.IV.6: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	51
ARTICOLO 69 - ART. III.IV.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO.....	52
ARTICOLO 70 - ART. III.IV.8: TELECOMUNICAZIONI.....	52
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	53
ARTICOLO 71 - ART. III.V.1: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....	53
ARTICOLO 72 - ART. III.V.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	54
ARTICOLO 73 - ART. III.V.3: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	54
ARTICOLO 74 - ART. III.V.4: ALLINEAMENTI.....	55
ARTICOLO 75 - ART. III.V.5: PIANO DEL COLORE.....	55
ARTICOLO 76 - ART. III.V.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	56
ARTICOLO 77 - ART. III.V.7: ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	56
ARTICOLO 78 - ART. III.V.8: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI.....	57
ARTICOLO 79 - ART. III.V.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	58
ARTICOLO 80 - ART. III.V.10: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	59
ARTICOLO 81 - ART. III.V.11: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	60
ARTICOLO 82 - ART. III.V.12: CARTELLONI PUBBLICITARI.....	61
ARTICOLO 83 - ART. III.V.13: MURI DI CINTA.....	62
ARTICOLO 84 - ART. III.V.14: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI.....	62
ARTICOLO 85 - ART. III.V.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI.....	62
ARTICOLO 86 - ART. III.V.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI.....	62
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	63
ARTICOLO 87 - ART. III.VI.1: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	63
ARTICOLO 88 - ART. III.VI.2: SERRE BIOCLIMATICHE.....	64
ARTICOLO 89 - ART. III.VI.3: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	64
ARTICOLO 90 - ART. III.VI.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	65
ARTICOLO 91 - ART. III.VI.5: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	66
ARTICOLO 92 - ART. III.VI.6: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE.....	66
ARTICOLO 93 - ART. III.VI.7: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE.....	67
ARTICOLO 94 - ART. III.VI.8: RECINZIONI.....	67
ARTICOLO 95 - ART. III.VI.9: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	67

ARTICOLO 96 - ART. III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.....	67
ARTICOLO 97 - ART. III.VI.11: PISCINE.....	68
ARTICOLO 98 - ART. III.VI.12: ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI.....	68
<b>TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....</b>	<b>69</b>
ARTICOLO 99 - ART. IV.1: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO.....	69
ARTICOLO 100 - ART. IV.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO.....	69
ARTICOLO 101 - ART. IV.3: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI.....	71
ARTICOLO 102 - ART. IV.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	71
ARTICOLO 103 - ART. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	71
ARTICOLO 104 - ART. IV.6: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI.....	71
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>73</b>
ARTICOLO 105 - ART. V.1: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E INTERPRETAZIONE COORDINATA - POTERI DI DEROGA.....	73
ARTICOLO 106 - ART. V.2: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	73
ARTICOLO 107 - ART. V.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	73

**PARTE PRIMA:  
"PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA"**

**ALLEGATO A:  
"QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI"**

In allegato al presente fascicolo

**ALLEGATO B:  
"RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONE INCIDENTI SUGLI USI E LE  
TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA"**

In allegato al presente fascicolo

**PARTE SECONDA;  
"DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA"**

**ARTICOLO 1: FINALITÀ E OGGETTO**

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

**ARTICOLO 2: DEFINIZIONI UNIFORMI**

1. Le seguenti "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali (con le precisazioni che seguono tra parentesi) esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate.

1 - <b>Superficie territoriale (ST)</b> in mq. = Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - <b>Superficie fondiaria (SF)</b> in mq. = Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - <b>Indice di edificabilità territoriale (IT)</b> rapporto mc/mq = Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - <b>Indice di edificabilità fondiaria (IF)</b> rapporto mc/mq = Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - <b>Carico urbanistico (CU)</b> Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 - <b>Dotazioni Territoriali (DT)</b> Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - <b>Sedime</b> Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - <b>Superficie coperta (SC)</b> in mq = Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
10 - <b>Indice di permeabilità IPT/IPF</b> rapporto mq/mq = Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - <b>Indice di copertura (IC)</b> rapporto mq/mq = Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - <b>Superficie totale (ST)</b> in mq. = Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - <b>Superficie lorda (SL)</b> in mq. = Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - <b>Superficie utile (SU)</b> in mq. = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**15 - Superficie accessoria (SA)** in mq. = Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre che non costituiscano separazione da altre parti accessorie o dall'esterno del sedime dell'edificio.

La superficie accessoria ricomprende:

- le parti interrato degli edifici residenziali nel limite della superficie coperta e delle altre normative stabilite dal presente Regolamento e dalla Norme Tecniche Operative (da ora NTO) vigenti di Piano degli Interventi (da ora PI);
- le parti seminterrate dei locali di cui al precedente punto qualora la quota del soffitto non sia superiore a cm 50 rispetto alla quota del terreno posto in aderenza all'edificio;
- i porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico costituito;
- i portici privati ad uso residenziale, per una misura non superiore al 30% della SC dell'unità immobiliare di pertinenza;
- balconi, tettoie, sporti, logge, pensiline, terrazze, cornicioni e gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a 1,5 m. Oltre tale misura viene computata la sola differenza;
- pergolati, tende, pergotende come definite dal presente Regolamento;
- gazebo aventi superficie non superiore a 15 mq ed un'altezza max di 2,50 m;
- una autorimessa pertinenziale all'unità immobiliare residenziale di altezza netta interna non superiore a ml 2,70, nel limite massimo di 30 mq, purché l'edificio sia privo di rampe di accesso ai piani interrati. Oltre tale misura viene computata la sola differenza;
- autorimesse pertinenziali alle unità produttive, escluse quelle agricole, realizzate con tettoie aperte generalmente su almeno tre lati, dell'altezza massima di m. 2.20;
- i vani ascensore, spazi comuni nei condomini, scale interne alle singole unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le baracche da cantiere, le strutture mobili;
- le serre solari o bioclimatiche come definite dal presente Regolamento;
- barbecue, coperture leggere di arredo;
- manufatti in legno per attrezzi da giardino o legnaia che abbiano superficie massima di mq 8 per ciascuna pertinenza, altezza media non superiore a ml 2,50, altezza al colmo non superiore a ml 3,00;

**16 - Superficie complessiva (SC)** in mq. = Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

**17 - Superficie calpestabile** in mq. = Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

18 - <b>Sagoma</b> = Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - <b>Volume totale o volumetria complessiva</b> in mc. = Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - <b>Piano fuori terra</b> = Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - <b>Piano seminterrato</b> = Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - <b>Piano interrato</b> = Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - <b>Sottotetto</b> = Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - <b>Soppalco</b> = Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - <b>Numero dei piani</b> = E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - <b>Altezza lorda</b> in m. = Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
28 - <b>Altezza dell'edificio</b> in m. = Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - <b>Altezza utile</b> in m. = Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - <b>Distanze</b> in m. = Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Le altre definizioni non aventi incidenza sulle previsioni (parametri) dimensionali sono le seguenti:

9 - <b>Superficie permeabile (SP)</b> in mq = Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

27 - **Altezza del fronte** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto, mentre all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;

31 - **Volume tecnico** in mc. = Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio - idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.

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

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

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

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

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

37 - **Loggia/Loggiato** = Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 - **Pensilina** = Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 - **Portico/Porticato** = Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40 - **Terrazza** = Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a

copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

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

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

### ARTICOLO 3: DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

**Superficie utile lorda (S.U.L.)** in mq. - Per superficie utile lorda deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani abitabili o agibili, misurate al lordo di murature interne e perimetrali, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, vani ascensore.

Nel computo della superficie utile lorda abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- gli attici;
- i sottotetti abitabili;
- corpi a sbalzo chiusi;
- le logge rientranti oltre i ml. 1,50;
- i corpi a sbalzo aperti aggettanti oltre i ml. 1,50 ad eccezione delle tende avvolgibili.

Dal computo della superficie utile lorda sono esclusi:

- porticati ad uso pubblico;
- porticati di edifici rurali di interesse ambientale mantenuti allo stato di fatto;
- le superfici destinate a volumi tecnici e quelle destinate alla C.T. per fabbricati unifamiliari e bifamiliari con un limite massimo di 5 mq;
- locali interrati e quelli seminterrati sporgenti da terra fino a ml. 1,00 rispetto all'estradosso del solaio;
- i sottotetti la cui altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,80 con un limite del 50% dell'intera superficie coperta;
- le logge, terrazze e balconi rientranti o sporgenti, per un massimo di ml. 1,50;
- i porticati al piano terra dei fabbricati realizzati dopo l'approvazione della variante urbanistica avvenuta con DGRV n. 2398 del 14.09.2001 nel limite del 10% dell'intera superficie coperta. In caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente.

Negli edifici adibiti ad attività non residenziali sono esclusi dal computo della superficie utile lorda:

- porticati ad uso pubblico;
- le superfici destinate a volumi tecnici e quelle destinate alla C.T. per

fabbricati unifamiliari e bifamiliari con un limite massimo di 5 mq;  
 - le logge, terrazze e balconi rientranti o sporgenti, per un massimo di ml. 1,50;  
 - i porticati al piano terra dei fabbricati realizzati dopo l'approvazione della variante urbanistica avvenuta con DGRV n. 2398 del 14.09.2001 nel limite del 10% dell'intera superficie coperta. In caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente;  
 - i parcheggi pubblici reperiti nei piani interrati fino ad un massimo del 50% della superficie prescritta delle Norme Vigenti. In caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente;  
 - i parcheggi privati reperiti nei piani interrati, ai sensi delle norme vigenti. In caso di superamento di tale limite dovrà essere computata solo la parte eccedente.

**Aggetti e sporti** = Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.

**Area pertinenziale** = Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto delimitata da destinazione di zona, recinzioni, accessi, proprietà, frazionamenti e classamento catastali funzionalmente a servizio dell'immobile.

**Lastrico solare** = Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.

**Lotto** = Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

**Parete finestrata:** Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione.

**Le strutture** vanno realizzate in aderenza ai fabbricati principali con travatura orizzontale e devono essere prive di qualsiasi tamponatura e copertura.

La distanza delle strutture dai confini di proprietà è stabilita in m. 5.

Minore distanza delle strutture dai confini di proprietà potrà essere autorizzata previo nulla-osta del confinante che dovrà essere registrato e trascritto.

**Piano di campagna** Il piano di campagna va riferito alla quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno.

**Quota zero di riferimento** = La quota zero corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico (o colmo strada). Quando detta viabilità si trovi a una quota

<p>inferiore a quella del terreno interessato o la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponde alla quota media dei vertici della sagoma di proiezione dell'edificio sul terreno preesistente</p> <p>Sono fatte salve diverse determinazioni della quota zero ottenute in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.</p>
<p><b>Cavedio</b> = Cortile di dimensioni minime, coperto o meno da un lucernario, destinato alla areazione ed all'illuminazione dei locali di servizio, cioè non destinati alla permanenza di persone e non abitabili;</p>
<p><b>Commercio on line</b> = Qualunque forma di fornitura di prodotti e/o di servizi tra una impresa (produttore o grossista) ed un'altra impresa (produttore, grossista o dettagliante) e tra una impresa (produttore o dettagliante) ed un consumatore finale (compresa anche la fase di distribuzione), realizzata mediante strumenti telematici. Ai fini del presente Regolamento e delle NTO, tali attività possono essere insediate in locali che abbiano qualsiasi destinazione.</p> <p>Resta ferma la necessità di destinazione propria per le attività di commercio on line svolte da impresa che impieghi unità lavorative (destinazione direzionale) o che preveda spazi per il magazzinaggio dei prodotti (destinazione produttiva);</p>
<p><b>Superfetazione</b> = Elemento spurio della unità edilizia aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente estraneo ed incongruente ad esso;</p>
<p><b>Cortile Comune</b> = Area scoperta in comproprietà indivisa di più soggetti. Ciascun comproprietario ha diritto di aprire luci e vedute sul cortile comune senza incontrare le limitazioni prescritte in tema di luci e vedute nel Codice Civile</p>

#### **ARTICOLO 4: AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE**

1. Per le Trasformazioni in ambiti di Centro storico ed aree Agricole vigono le specifiche disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (da ora PAT) ed alle NTO del Piano degli Interventi (da ora PI).

**TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI****CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI****ARTICOLO 5 - ART. I.I.1: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione della normativa di settore. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE inoltre cura i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, tutti i procedimenti non disciplinati dalla specifica normativa di settore.
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate esclusivamente in modalità telematica tramite apposita piattaforma.

**ARTICOLO 6 - ART. I.I.2: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, in applicazione della specifica normativa di settore.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP possono essere disciplinati attraverso apposito regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

**ARTICOLO 7 - ART. I.I.3: COORDINAMENTO SUAP/SUE**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dalla normativa di settore e, se presente, dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non di competenza del SUAP sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dalla normativa di settore.

**ARTICOLO 8 - ART. I.I.4: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica, possibilmente in formato A3 stampabile. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti, di cui al comma precedente, dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. Gli Sportelli definiscono le specifiche tecniche dei documenti citati, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato dal Comune con atto notificato. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, l'attività deve intendersi vietata.
7. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con deliberazione di Giunta comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

**ARTICOLO 9 - ART. I.I.5: CONTROLLI A CAMPIONE**

1. In riferimento alle disposizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, per gli interventi SCIA e CILA sono effettuati controlli a campione secondo le percentuali e con le modalità fissate dal Comune, anche effettuando sopralluoghi in loco. E' fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.

**ARTICOLO 10 - ART. I.I.6: COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

1. MATERIE DI ATTRIBUZIONE

Il parere della Commissione per il paesaggio sui progetti e provvedimenti subordinati all'esame, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale che esprime parere scritto valuta la validità funzionale, formale e tecnica, di quanto proposto anche in rapporto al contesto urbano e territoriale, sotto il profilo estetico ed ambientale, anche nel rispetto della libertà dell'espressione artistica.

Il parere della Commissione per il paesaggio è obbligatorio nei casi di:

- permessi di costruire in deroga;
- negli interventi il cui parere è espressamente previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, Regolamento Edilizio, Sussidi Operativi;
- negli interventi sottoposti ad autorizzazione di cui al capo IV del D. Lgs 22.01.2004 n. 42;
- per le determinazioni di competenza del Consiglio Comunale sugli strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 11 della L.R. 61/85, e cioè:
  - piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
  - piano per l'edilizia Economica e Popolare;
  - piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
  - piano Lottizzazione;
  - piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Possono richiedere il parere della Commissione per il paesaggio in ogni caso in cui ne ravvisino la necessità l'autorità competente al rilascio dei Provvedimenti edilizi.

Il Sindaco ed il Consiglio Comunale possono inoltre avvalersi del parere della Commissione per il paesaggio in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga opportuno l'acquisizione di un parere tecnico in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi di competenza.

La Commissione per il paesaggio può far apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

La Commissione per il paesaggio può dettare criteri d'indirizzo a cui si dovranno attenere i progettisti.

## 2.COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE

Possono essere nominati componenti della commissione:

- professori e ricercatori universitari nelle materie storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche, agronomiche-forestali, geologiche e analoghe;
- professionisti che siano iscritti agli albi professionali con pluriennale qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomiche-forestali, geologiche e analoghe, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie.

La Giunta Comunale nomina i membri della Commissione dando atto ad una valutazione relativa agli specifici titoli di studio, esperienza e professionalità della materia.

La commissione per il paesaggio è composta da 3 membri e nel corso della prima seduta nomina il proprio presidente.

I membri durano in carica per un periodo massimo di cinque anni. Essi sono rieleggibili una sola volta ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successivi e comunque non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza del mandato.

Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, op-pure di primo grado adottante o adottato, di altri componenti della Commissione.

Assiste alle sedute come segretario e ne redige i verbali un dipendente del Comune, senza diritto di voto.

### 3. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

La Commissione edilizia per il paesaggio si riunisce, su convocazione del Presidente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del presidente e di un membro della Commissione.

Le valutazioni della commissione vanno puntualmente indicate nelle autorizzazioni di cui all'art. 146 del D. Lgs 22.01.2004 n. 42 da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Qualora uno dei componenti risulti assente per 3 volte consecutive, senza valida giustificazione, la Giunta Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

La Giunta Comunale sostituisce, altresì, quei componenti che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I componenti eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti, a parità di voti prevale quello del Presidente.

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

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

Dei pareri espressi su ogni pratica dalla Commissione il segretario redige il verbale, che viene sottoscritto da tutti i componenti.

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

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale. Non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

**ARTICOLO 11 - ART. I.I.7: COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

1. L'amministrazione si è avvalsa della facoltà di non istituirla.

**ARTICOLO 12 - ART. I.I.8: COMMISSIONE "TERRITORIO" (O ALTRIMENTI DEFINITA)**

1. La Commissione "Urbanistica e Lavori Pubblici", istituita con deliberazione di Consiglio Comunale, esamina pratiche inerenti all'Urbanistica, all'Edilizia Pubblica e Privata e SUAP la cui definizione è subordinata ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI****ARTICOLO 13 - ART. I.II.1: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA**

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dalla apposita normativa di settore.

**ARTICOLO 14 - ART. I.II.2: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame.

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

**ARTICOLO 15 - ART. I.II.3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

1. Il Responsabile del Servizio, su richiesta di chi ne abbia interesse, rilascia un certificato di destinazione urbanistica che contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto della richiesta: disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica.

2. La procedura di rilascio del certificato è disciplinata dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001 nonché dalla normativa in vigore in materia di procedimento amministrativo. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente e Comunque non oltre un anno dalla data di rilascio.

3. La richiesta di CDU è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale ed è assoggettata al pagamento dei diritti nella misura stabilita dal Comune.

**ARTICOLO 16 - ART. I.II.4: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (provvedimenti edilizi) possono essere prorogati nei casi previsti dalla normativa di settore.

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

**ARTICOLO 17 - ART. I.II.5: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. L'inagibilità di un immobile consiste in un degrado fisico sopravvenuto, superabile non con interventi di manutenzione ordinaria, bensì con interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici.

**ARTICOLO 18 - ART. I.II.6: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il contributo di costruzione è determinato con delibera del Consiglio Comunale.

2. E' facoltà della Giunta Comunale, a seguito di motivate esigenze, la rateizzazione con tempistiche differenti da quelle stabilite dalla normativa comunale in materia di riscossione del contributo di costruzione.

**ARTICOLO 19 - ART. I.II.7: PARERI PREVENTIVI**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa di settore in materia di pareri preventivi o chiarimenti tecnici, tale parere non è obbligatorio e non costituisce impegno per eventuali progetti successivi presentati.

**ARTICOLO 20 - ART. I.II.8: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.

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

3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.

4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del titolo abilitativo, se necessario.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi della disciplina di settore.
6. Qualora i responsabili non ottemperino, il Comune può agire d'ufficio e in danno, anche provvedendo alla demolizione qualora necessaria al fine di prevenire pericoli potenziali alla incolumità dei cittadini, qualora l'intervento sia compatibile con gli strumenti urbanistici, economicamente più vantaggioso e tecnicamente e definitivamente risolutorio.

#### **ARTICOLO 21 - ART. I.II.9: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. E' fatto obbligo di pubblicare i documenti definiti dalla normativa vigente in materia nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale/albo pretorio.

#### **ARTICOLO 22 - ART. I.II.10: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE**

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di eventuali ulteriori e idonee forme di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza per interventi edilizi comportanti un forte impatto con riguardo alla struttura urbana e alla qualità della vita della città.

#### **ARTICOLO 23 - ART. I.II.11: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento

dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

**TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI****CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI****ARTICOLO 24 - ART. II.I.1: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli previsti dalla normativa di settore.
2. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al SUE la data di inizio lavori, prima dell'effettivo inizio degli stessi, utilizzando il portale telematico in uso.
3. In mancanza di comunicazione, ferme le sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, si assume come data di inizio lavori la data di rilascio del permesso di costruire a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C.).
4. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di presentazione.
5. La ritardata presentazione o l'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste.

**ARTICOLO 25 - ART. II.I.2: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del provvedimento edilizio, deve comunicare/trasmettere al Comune, nei casi previsti le documentazioni stabilite dalla normativa di settore tra cui:

- la data di inizio lavori;
- la documentazione prevista in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
- la documentazione prevista, attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
- la documentazione prevista in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione;
- copia della notifica preliminare.
- ogni altra documentazione nel rispetto della normativa vigente

**ARTICOLO 26 - ART. II.I.3: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del provvedimento edilizio entro il termine di validità del titolo, deve comunicare allo Sportello Unico la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale in uso.
2. In caso di mancata comunicazione è considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o CILA, o dalla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione.
4. Nei casi appositamente indicati, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste.

**ARTICOLO 27 - ART. II.I.4: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate/comunicate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento.
3. Il provvedimento suddetto può essere subordinato alla costituzione di idonea garanzia per la rimessa in pristino del suolo eventualmente manomesso.

**ARTICOLO 28 - ART. II.I.5: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

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

**CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI****ARTICOLO 29 - ART. II.II.1: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al relativo articolo sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

**ARTICOLO 30 - ART. II.II.2: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. I progetti presentati devono essere corredati da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione o trasformazione, su cui sono individuati il punto fisso e un numero congruo di capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento.

2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con la parte privata, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

**ARTICOLO 31 - ART. II.II.3: CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. Nel corso dello svolgimento delle opere, devono essere sempre reperibili in cantiere i seguenti documenti:

- a) il titolo abilitativo che legittima i lavori con tutti gli elaborati grafici allegati;
- b) denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- d) la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;

e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi e le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso ed essere costruite compatibilmente con le norme di sicurezza.

3. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni in merito alle opere provvisorie fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

4. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

### **ARTICOLO 32 - ART. II.II.4: CARTELLI DI CANTIERE**

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

2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:

- Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- Estremi del titolo abilitativo
- Nominativo del committente;
- Nominativo del progettista;
- Nominativo del Direttore dei Lavori;
- Nominativo dell'esecutore dei lavori;
- Nominativo del responsabile di cantiere;
- Nominativo del responsabile della sicurezza;
- Recapito telefonico per emergenze;
- Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
- Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

**ARTICOLO 33 - ART. II.II.5: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta apposita autorizzazione.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono eseguite con specifico titolo abilitativo.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

**ARTICOLO 34 - ART. II.II.6: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Nella realizzazione delle opere edili, non sono soggetti a provvedimenti sanzionatori e costituiscono tolleranza le modifiche previste dalla apposita disciplina di settore, fatti comunque salvi i diritti dei terzi.
2. Sono fatte salve le prescrizioni della normativa statale e regionale concernenti le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze, limitatamente ai casi di aumento degli spessori di tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

**ARTICOLO 35 - ART. II.II.7: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI  
MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI  
REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose.
2. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, deve essere eseguita la pulizia delle strade se imbrattate a causa dei lavori, deve essere previsto idoneo sistema di abbattimento delle polveri e convogliamento delle acque.
3. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
4. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico

**ARTICOLO 36 - ART. II.II.8: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA  
SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI  
INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dalla normativa di settore.
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

### **ARTICOLO 37 - ART. II.II.9: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Sono a carico dei titolari del Provvedimento edilizio le opere di rimozione, spostamento, manomissione e ripristino di impianti, servizi, opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (pali, tralicci, cabine, marciapiedi, inviti ecc.) conseguenti alla realizzazione ed allo svolgimento dei lavori oggetto dei titoli edilizi ottenuti. Le opere sono eseguite previo accordo con l'U.T.C per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o di fidejussione.
3. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.
5. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA,  
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI****CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO****ARTICOLO 38 - ART. III.I.1: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI****Caratteristiche ambienti residenziali - parametri abitativi**

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

- a) locali abitabili: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) locali non abitabili o integrativi): bagni e servizi igienici, lavanderie, ripostigli, corridoi, disimpegni, taverne, guardaroba e cabine armadio;
- c) locali di servizio: cantine, verande, centrali termiche, autorimesse, soffitte.

2. Ogni alloggio deve essere idoneo e funzionale ad assicurare al nucleo familiare lo svolgimento delle attività proprie.

3. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e le camere; tutte le altre aree, in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono, mediante cappa collegata a canna di esalazione sfociante all'esterno congiuntamente alla realizzazione di prese d'aria compensativa prelevata direttamente dall'esterno.

4. Nessun locale abitabile, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna, se addossato al terreno circostante.

5. Nei casi di recupero e ristrutturazione di edifici esistenti volti all'adeguamento delle altezze interne dei locali abitativi, è ammesso abbassare la quota del pavimento fino ad un massimo di 50 cm al di sotto del piano di campagna, congiuntamente alla sistemazione esterna dell'edificio che ne preveda un adeguato isolamento dall'umidità.

6. Non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle, né sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e deposito di materiali soggetti a fermentazione se comunicanti, anche indirettamente, con l'abitazione.

**Caratteristiche ambienti residenziali - Requisiti locali ad uso residenziale**

7. L'altezza media dei locali abitabili non può essere inferiore a ml 2,70 con un'altezza minima di ml 2,40 e la superficie al di sotto di tale quota non può essere computata ai fini del calcolo della superficie abitabile.

8. L'altezza media può essere ridotta a ml 2,40 nei locali non abitabili o integrativi e a ml 2,20 nei locali di servizio. Per le centrali termiche e le autorimesse valgono le norme specifiche in materia.

9. Nel caso di solai in legno l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di tre volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore.

10. Per gli edifici esistenti alla data 02/08/1975 di entrata in vigore del decreto Ministero Sanità 5 luglio 1975 sono ammessi:

a) la conservazione delle altezze preesistenti;

b) l'adeguamento alle altezze minime di ml 2,50 per i locali abitabili e di ml 2,20 per i locali non abitabili;

c) la riduzione delle minori altezze medie di cui ai precedenti commi solo se conseguente ad adeguamenti strutturali o ispessimento dei solai per il miglioramento della funzione di isolamento termico e acustico.

11. Non si applica il disposto di cui al presente comma nei casi di interventi di ristrutturazione complessiva o di demolizione e ricostruzione dell'edificio nonché nel caso di modifica funzionale ed urbanistica della destinazione d'uso.

12. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio le riduzioni di altezza necessarie alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale a condizione che il passaggio delle tubazioni, ed il loro eventuale mascheramento, vengano effettuati prevalentemente a ridosso delle pareti e purché la porzione di locale con minor altezza non occupi, in pianta, una superficie superiore al 30% del locale. La riduzione di altezza deve essere contenuta nel 10% dell'altezza del vano interessato con un minimo assoluto di ml 2,30.

13. Nel caso di interventi di restauro o di ristrutturazione su edifici di valore architettonico, storico ed ambientale individuati dal PRC, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche meritevoli di conservazione, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, anche se inferiori a quelle previste dai precedenti commi previa richiesta della valutazione preventiva da parte dell'ASL a carico del progettista che ne assevera la conformità igienico sanitario.

14. Ai fini del calcolo del rapporto di aero-illuminazione le superfici finestrate sono misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.

15. La conservazione di superfici finestrate minori di 1/8 è consentita a condizione che non siano peggiorati i rapporti percentuali esistenti e che venga garantito il rapporto minimo di 1/10. Non si applica il disposto di cui al presente comma nei casi di interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione complessiva o di demolizione e ricostruzione dell'edificio. Nel

caso di interventi di restauro o di ristrutturazione su edifici di valore architettonico, storico ed ambientale individuati dal PRC, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche meritevoli di conservazione, è consentito il mantenimento dei minori rapporti preesistenti previa richiesta della valutazione preventiva da parte dell'ASL a carico del progettista che ne assevera la conformità igienico sanitario.

16. Le superfici vetrate o loro parti collocate in posizione tale da risultare di pericolo per le persone in caso di urto, come ad esempio porte-finestre, devono essere protette contro lo sfondamento o realizzate secondo modalità tali da consentire la sicurezza.

17. L'illuminazione diurna dei locali deve essere il più possibile naturale e diretta ed essere sfruttata per ottenere il miglior benessere visivo, riducendo quanto più possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici. Durante le ore diurne tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali destinati a studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare idoneo livello del fattore medio di luce diurna. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- b) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni;
- c) i servizi igienici che dispongono di aerazione meccanica;

è comunque obbligatoria l'installazione di un impianto per l'illuminazione artificiale negli spazi e nei luoghi di residenza e lavoro.

18. Le superfici trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono di norma essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge) devono essere correttamente progettate e orientate in relazione alla loro funzione.

19. Le superfici vetrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna e, se necessario, devono essere dotate di idonei sistemi di protezione per la loro manutenzione, come previsto anche per gli ambienti di lavoro.

### **Caratteristiche ambienti residenziali - Requisiti minimi degli alloggi**

20. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere funzionali e garantire le seguenti misure:

- a) soggiorno: superficie minima di pavimento di mq 14,00;
- b) cucina e studio: superficie minima di pavimento di mq 9,00;

- c) soggiorno con angolo cottura: superficie minima di pavimento di mq 18,00;
- d) camera doppia: superficie minima di pavimento di mq 14,00;
- e) camera singola: superficie minima di pavimento di mq 9,00.

21. Per il bagno principale: la superficie, non inferiore a mq 4, è determinata dalla dotazione completa di sanitari (lavabo, tazza, bidet, doccia o vasca da bagno) e dalla loro agevole fruizione.

22. Ogni abitazione deve avere una superficie minima, al netto dei locali accessori e non abitabili, di almeno 45 mq., e deve essere inoltre dotata, in aggiunta, di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio etc.), di superficie totale netta non inferiore a mq. 18.00, anche in un unico locale.

### **Caratteristiche ambienti residenziali - Dotazione degli alloggi**

23. Il bagno principale deve essere disimpegnato dai locali soggiorno, cucina, e camere o studi, mediante apposito spazio delimitato (antibagno, corridoio, atrio). Deve essere provvisto di areazione ed illuminazione dirette dall'esterno con finestra di superficie non inferiore a mq 0,80. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 1,50.

24. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti stabiliti dal presente regolamento. La superficie dei bagni o servizi non principali non potrà essere inferiore e mq 2,50; essi potranno comunicare direttamente con una camera, potranno essere provvisti solo di aereazione artificiale che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura dell'ambiente stesso e dovranno essere opportunamente illuminati.

27. Il posto auto coperto non può comunicare direttamente (con porte e finestre) con locali abitabili.

28. In presenza di vincoli oggettivi, in caso di interventi su edifici esistenti, sono consentiti parametri inferiori rispetto a quanto indicato ai commi precedenti, previa richiesta della valutazione preventiva da parte dell'ASL a carico del progettista che ne assevera la conformità igienico sanitario.

### **Caratteristiche ambienti residenziali - Sottotetti, Mansarde e Soppalchi**

31. I sottotetti (o mansarde) degli edifici di nuova costruzione adibiti a locali abitabili dovranno avere altezza media non inferiore a ml 2,70, mentre altezza minima non inferiore a ml 2,40 qualora siano adibiti a locali accessori. I locali non abitabili dovranno avere un'altezza media non inferiore a ml 2,20. L'altezza minima non dovrà essere inferiore a ml 1,80. Rimane fatta salva la regolarità dei requisiti di aero-illuminazione.

32. I locali con soppalco destinati alla permanenza di persone ricavati negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Assetto del Territorio devono avere un'altezza media di ml 2,70 calcolata dividendo il volume netto del

locale per la superficie utile ottenuta sommando alla superficie del locale quella del soppalco. L'altezza minima interna, sotto e sopra l'impalcato intermedio, non dovrà essere inferiore a ml 2,20 e la porzione di locale coperta dal soppalco non deve superare il 50% della superficie del locale soppalcato.

33. Devono essere assicurati tutti i requisiti di ventilazione e illuminazione previsti dal presente regolamento; la regolarità dell'aero-illuminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del soppalco e del locale soppalcato, con distribuzione della finestratura che assicuri l'omogenea aero-illuminazione naturale.

### **Caratteristiche ambienti residenziali - Taverne**

34. Qualora non abbiano i requisiti dei "locali abitabili", i locali ad uso taverna non possono avere altezza inferiore a ml 2,40 e rapporto aero illuminante inferiore ad 1/10 della superficie di calpestio. Le taverne devono essere direttamente collegate all'abitazione.

### **Caratteristiche ambienti residenziali - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi**

35. Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, attuati ai sensi della disciplina vigente in materia, sono consentiti nel rispetto della specifica disciplina.

36. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti al relativo titolo abilitativo e gli oneri vanno calcolati come differenza fra il nuovo uso e il precedente e per i sottotetti non accessibili gli oneri sono corrisposti per intero.

37. Il sottotetto recuperato può costituire ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse a condizione che disponga di una superficie utile non inferiore a quella minima prescritta.

38. In caso di impossibilità di reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

### **Caratteristiche ambienti residenziali - Scale, Ascensori, ringhiere e parapetti**

39. Nelle nuove costruzioni le scale ad uso comune devono avere larghezza minima netta non inferiore a cm 120; le scale interne alle unità abitative devono avere larghezza minima netta non inferiore a cm 100.

40. Nel recupero di edifici, per motivate ragioni la larghezza delle scale ad uso comune può essere diminuita fino ad un minimo di cm 100, mentre quella delle scale interne alle unità abitative può essere diminuita fino ad un minimo di cm 80.

44. E' consentito il collegamento tra i diversi livelli solamente con piattaforme elevatrici e/o ascensori purché sia garantito l'accesso anche con scala.

Le ringhiere e i parapetti a quota superiore a m. 1 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m. 1; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e da non consentire una agevole arrampicata ai bambini.

### **Caratteristiche ambienti residenziali - Corridoi e disimpegni**

45. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in ml 2,40; la larghezza minima è fissata in ml 1,00.

### **Caratteristiche ambienti non residenziali**

46. In base alla previsione di una permanenza continuativa o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni i locali adibiti ad attività lavorative in genere sono così classificati e hanno rispettivamente altezza pari a:

- altezza minima ml 3,00 per i locali nei quali vi sia la presenza continua di persone quali laboratori e locali adibiti ad attività lavorative, negozi, pubblici esercizi, refettori, palestre private, uffici di interesse pubblico collettivo. I locali devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/20 della superficie della superficie del pavimento;
- altezza minima ml 2,70 per i locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazioni private di cui quali uffici e studi privati, ambulatori e camere di medicazione, sale di lettura, camere da letto per alberghi e similari, botteghe per attività artigianali di servizio quali parrucchieri, estetisti. I locali devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento;
- altezza minima ml 2,40 per i locali nei quali la presenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, quali servizi igienici, docce e spogliatoi, ripostigli e disimpegni, magazzini e depositi, archivi. I locali devono essere dotati di superfici finestrate apribili pari ad almeno 1/30 della superficie del pavimento.

47. In presenza di un impianto di condizionamento o ventilazione funzionante, avente i requisiti specifici di cui al punto impianti di condizionamento e ventilazione i parametri sull'areazione naturale diretta potranno essere ridotti del 50%.

48. E' opportuno che almeno una parte di queste superfici finestrate apribili siano di tipo "vasistas" (non inferiore al 25%) o soluzioni equivalenti, opportunamente dislocate per garantire una distribuzione uniforme della ventilazione, non arrecando disturbo alle persone presenti. Almeno il 50% della superficie finestrata apribile deve essere collocata a parete. La soglia della finestrata apribile a parete deve risultare a quota dal pavimento inferiore ai 2/3 dell'altezza della parete stessa. Ai sistemi di controllo delle superfici finestrate apribili deve essere garantita facilità di accesso ed utilizzo.

49. Nei locali esistenti le altezze diverse sono possibili, su conforme parere dell'A.S.L., per i locali già destinati ad attività lavorative e costruiti prima

dell'entrata in vigore del presente Regolamento. Le riduzioni di altezza necessarie alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale a condizione che il passaggio delle tubazioni, ed il loro eventuale mascheramento siano realizzati prevalentemente a ridosso delle pareti e purché la porzione di locale con minor altezza non occupi, in pianta, una superficie superiore al 30% del locale. La riduzione di altezza deve essere contenuta nel 10% dell'altezza del vano interessato.

50. Ciascuna unità non residenziale nella quale sia previsto l'impiego fino a 10 dipendenti, compresi il titolare e/o i soci, deve essere dotata di almeno un servizio igienico, mentre per le unità non residenziali nelle quali sia previsto l'impiego di un numero superiore a 10 persone, i servizi igienici devono essere distinti per sesso e quantificati in numero pari ad uno ogni trenta unità lavorative o frazioni, ubicati in maniera tale da evitare percorsi esterni al fabbricato e disposti in modo da consentire un loro facile utilizzo.

51. Deve sempre essere previsto l'anti-wc con lavabo.

52. Ciascun posto-wc deve essere completamente separato dagli altri e dall'anti-wc e possedere i seguenti requisiti:

- a) all'interno del vano wc, di norma, deve essere predisposto un erogatore d'acqua per l'igiene intima;
- b) il pavimento, le pareti e la porta devono essere rifiniti con materiale impermeabile facilmente lavabile e disinfettabile;
- c) le superfici lavabili delle pareti devono avere altezza di almeno m 1,80;
- d) l'altezza libera interna deve essere di almeno m 2,40;
- e) la superficie utile in pianta deve essere di almeno mq 1,20 con lato minimo di almeno m 1,00;
- f) la porta di accesso deve essere apribile verso l'esterno e deve essere dotata di serratura di emergenza azionabile dall'esterno e indicatore di presenza e, nei casi di ventilazione artificiale, di griglia o fessura nella porzione inferiore alta almeno cm 5;
- g) deve essere presente una finestra apribile di superficie pari ad almeno mq 0,40. E' ammessa la ventilazione artificiale purché l'antibagno sia dotato di finestra apribile comunicante con l'esterno o, quanto meno, di una presa d'aria comunicante con l'esterno, anche tramite condotta: in tal caso la ventilazione artificiale deve assicurare almeno 5 ricambi/ora se continua e 10 ricambi/ora se temporizzata, con durata tale da garantire un ricambio completo ad ogni utilizzo;
- h) la stanza da bagno nei nuovi edifici deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria;

i) nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.

53. Per spazi privati aperti al pubblico, come definiti da apposita normativa di settore, aventi una superficie superiore a mq 150, ai fini del soddisfacimento del requisito della visibilità è necessario dotare l'unità di un servizio igienico accessibile secondo gli standard previsti. Per spazi di superficie inferiore a mq 150, l'obbligo deve essere rispettato qualora lo spazio aperto al pubblico ricada nei casi stabiliti da apposita normativa di settore.

### **Ventilazione ed areazione**

54. Oltre alle norme di settore si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono:

- La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile, fatta salva la normativa vigente in materia di prestazione energetica degli edifici.
- Ai fini del rispetto dei volumi minimi dei locali, nei casi di altezze inferiori a quanto previsto dalla normativa vigente in materia o di finestratura insufficiente, i locali devono essere dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata.
- In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
- Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
- Per tutte le nuove unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

### **Impianti di condizionamento e ventilazione**

55. Oltre alle norme generali in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.

- Sia per la ventilazione che per il condizionamento i punti esterni di captazione devono prelevare aria da zone non inquinate, anche mediante canalizzazioni;
- Gli impianti di condizionamento dell'aria o quelli di ventilazione devono essere forniti di dispositivo automatici per il controllo della temperatura e dell'umidità relativa, tarati sulla base dei limiti sopra riportati; i gruppi di trattamento dell'aria e le relative canalizzazioni devono essere adeguatamente isolate allo scopo di ridurre la diffusione del rumore;

**Stabilimenti Industriali, depositi, magazzini e autorimessa**

56. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e del presente Regolamento.

**ARTICOLO 39 - ART. III.I.2: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO**

1. In fase di progettazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare gli obblighi derivanti dalle specifiche normative di settore.

**ARTICOLO 40 - ART. III.I.3: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni previste dalla normativa nazionale, regionale e le disposizioni del presente Regolamento.

**ARTICOLO 41 - ART. III.I.4: INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

1. Il Comune riconosce gli incentivi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali non aventi carattere discrezionale, per il conseguimento dell'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici.

**ARTICOLO 42 - ART. III.I.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Tutti gli interventi comportanti la creazione di nuove unità abitative o vani abitabili devono prevedere la protezione dall'umidità del suolo e del sottosuolo e dall'ingresso di radon proveniente dal suolo.

2. In particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dell'edificio in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dalla Comunità Europea

**ARTICOLO 43 - ART. III.I.6: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

1. Si richiamano le disposizioni previste dalla normativa nazionale, regionale e le disposizioni del presente Regolamento.

**ARTICOLO 44 - ART. III.I.7: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")**

1. Si applicano gli indirizzi, le direttive e le istruzioni tecniche per la realizzazione delle misure preventive e protettive approvate o che saranno approvate dalla Giunta Regionale con il provvedimento di cui all'art. 79bis, comma 4, della LR 61/1985 e ss.mm.ii., cui il presente regolamento si conforma senza necessità di adeguamento.

**ARTICOLO 45 - ART. III.I.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

1. Si richiamano le disposizioni vigenti in materia sulla prevenzione e cura del disturbo da gioco d'azzardo patologico, in particolare:

- atti emanati dall'ente in attuazione della disciplina specifica in materia;
- relativamente al divieto di collocazione di apparecchi per il gioco in locali posti a distanza inferiore dai luoghi ivi elencati ed alla localizzazione delle nuove sale gioco.

**CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO****ARTICOLO 46 - ART. III.II.1: STRADE**

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:

- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
- la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dell'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
- le strade siano progettate secondo criteri di controllo del traffico, con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
- gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione deve indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.

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 faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dalla normativa di settore.

3. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.

4. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito.

**ARTICOLO 47 - ART. III.II.2: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata. I rapporti tra pubblico e privato

devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi a portico o passaggio coperto.

2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00. Sono fatte salve dimensioni differenti valutate dall'ente stante le caratteristiche dell'edificio e del contesto.

#### **ARTICOLO 48 - ART. III.II.3: PISTE CICLABILI**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettare le prescrizioni ed i vincoli contenuti 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. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.

4. Dette infrastrutture dovranno adeguarsi alle norme tecniche vigenti in materia. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii.

5. 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.

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

#### **ARTICOLO 49 - ART. III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi devono di norma essere realizzati utilizzando materiali il più possibile permeabili per le zone di sosta, fatte salve norme più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali o pareri degli enti competenti, qualora compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra.

2. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, ponendo a dimora alberature appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. Il Comune potrà altresì indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
3. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti posti auto riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili in conformità alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Il singolo posto auto dovrà essere di dimensioni minime m 2,50 x m 5,00.
5. I veicoli in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali.
6. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.
7. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
8. Il dimensionamento dei parcheggi pubblici e privati è disciplinato dalle norme statali e dalle norme tecniche operative dello strumento urbanistico generale.

#### **ARTICOLO 50 - ART. III.II.5: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando l'omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta.
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; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo dei dislivelli,

l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

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) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico.

7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

8. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

#### **ARTICOLO 51 - ART. III.II.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Tutte le strade di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

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

3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

4. I marciapiedi dovranno essere realizzati nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Le scale e le rampe di uso pubblico devono rispettare quanto disposto dalle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

**ARTICOLO 52 - ART. III.II.7: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati. Eventuali deroghe sono normate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della strada.

2. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 18% e in caso di rampe non rettilinee la pendenza massima deve essere del 15%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.

3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti.

**ARTICOLO 53 - ART. III.II.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. L'installazione in suolo pubblico è subordinata all'ottenimento della concessione ed eventuale polizza fidejussoria e all'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.

**ARTICOLO 54 - ART. III.II.9: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI**

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

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

2. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
4. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
5. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.
6. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

#### **ARTICOLO 55 - ART. III.II.10: RECINZIONI**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

1. è sempre consentita la recinzione dell'area di pertinenza degli edifici, mentre la recinzione di appezzamenti coltivati o incolti è generalmente vietata, salvo specifiche esigenze funzionali; è comunque vietato l'uso di filo spinato ad altezza inferiore a 2 ml. da terra e a meno di 5 ml. dal ciglio strada.
2. la distanza minima delle recinzioni dalla banchina o dal fosso stradale (ove esistente) è di 3 m.; essa può essere derogata soltanto quando si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - la recinzione risulti in allineamento ed in continuazione e connessione con recinzioni esistenti ad entrambi le estremità;
  - la lunghezza fronte strada della recinzione sia inferiore a 50 m.;
  - lungo la strada sia prevista dal Piano Comunale della circolazione la realizzazione di marciapiedi e/o piste ciclabili.
3. Il Comune potrà richiedere la formazione, lungo le recinzioni, di nicchie atte al posizionamento di contenitori per la raccolta di rifiuti solidi urbani.
4. Entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, reti metalliche, ecc., e non devono superare l'altezza di ml. 2, con un massimo di m. 1,50 costituito da muratura piena, misurate dalla quota media del piano strada prospettante e dal piano di campagna per i confini interni; è vietato l'uso di filo spinato a meno di 2 ml. da terra e di ringhiere in ferro con punte. Sono consentite

recinzioni in muratura piena con altezze fino a ml. 2,00 per le parti interne dei lotti non fronteggianti gli spazi pubblici, previo accordo tra i confinanti. Il Responsabile Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

5. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali ed artigianali o ad esse assimilati valgono le norme di cui al punto 4; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2 (con esclusione del lato fronte strada) anche con muratura piena.

6. Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli: forma, dimensioni e materiali, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

7. Per le recinzioni che interessano incroci o tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata devono essere adottati particolari accorgimenti anche in difformità a quanto sopra.

8. Devono essere in ogni caso adottati materiali, forme e particolari accorgimenti per salvaguardare l'incolumità delle persone ed evitare situazioni di pericolo.

9. I cancelli carrai, sia inseriti in nuove recinzioni sia nel caso di rifacimento degli stessi, devono essere arretrati qualora ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per migliorare le condizioni di sicurezza e di accessibilità attuali.

10. Le recinzioni prospettanti su aree agricole devono comportare il minimo impatto ambientale attraverso l'uso di materiali e finiture consone al contesto ed opportunamente mascherate con essenze arboree secondo quanto stabilito al punto 3.6.6.6. dei Sussidi Operativi.

#### **ARTICOLO 56 - ART. III.II.11: NUMERI CIVICI**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi interni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.

2. L'applicazione dei numeri degli interni è a carico dei privati.

**CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE****ARTICOLO 57 - ART. III.III.1: AREE VERDI**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Fatti salvi le prescrizioni e i vincoli della programmazione urbanistica, per la regolamentazione specifica degli interventi sulle aree verdi si rinvia al Regolamento Comunale di Polizia.

**ARTICOLO 58 - ART. III.III.2: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico - territoriale comunale e sovracomunale.

**ARTICOLO 59 - ART. III.III.3: ORTI URBANI**

1. L'Amministrazione promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione può rinviare ad apposito Disciplinare per l'individuazione, l'assegnazione e l'uso degli orti urbani.

**ARTICOLO 60 - ART. III.III.4: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

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

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

**ARTICOLO 61 - ART. III.III.5: SENTIERI**

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

2. E' vietata la chiusura di sentieri, carrarecce e simili, pubblici o di uso comune, storicamente utilizzati.

**ARTICOLO 62 - ART. III.III.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso il corretto smaltimento delle acque meteoriche e reflue.

2. Sono vietate le opere di scavo, sbancamento e di riporto per le modifiche morfologiche del suolo quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti eseguiti non ai fini agricoli e comunque estranei ad un'attività urbanistico edilizia legittimata, in specie:

a) le opere che alterano il regime idraulico e di scolo delle acque;

b) le modifiche di quota del terreno che eccedono i cm 20 in più o in meno della quota media preesistente che possono altresì creare problemi di stillicidio su fondi altrui.

**CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE****ARTICOLO 63 - ART. III.IV.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. Ogni fabbricato di residenza civile o produttivo deve essere dotato di idoneo impianto di adduzione dell'acqua potabile.
2. Per la realizzazione e l'esercizio di serbatoi per lo stoccaggio delle acque destinate al consumo umano valgono le disposizioni di norma vigenti.

**ARTICOLO 64 - ART. III.IV.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

1. Lo smaltimento delle acque reflue e di quelle meteoriche è attuato con il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche laddove esistenti.
2. E' vietata, di norma, l'immissione in fognatura nera di acque bianche.

**Scarico delle acque reflue in fognatura**

3. Per gli edifici o insediamenti che ricadono nel territorio servito dalla fognatura valgono gli obblighi di allacciamento secondo quanto stabilito dal Regolamento del servizio idrico integrato;

**Scarico su suolo reflui domestici**

4. La scelta del sistema di trattamento, le sue caratteristiche e il suo dimensionamento sono definite da adeguata progettazione.
5. Lo scarico sul suolo deve essere autorizzato ed a tale fine, l'interessato ottiene l'autorizzazione allo scarico contestualmente al relativo titolo edilizio oppure presenta al Comune la domanda di rilascio allegando la necessaria documentazione.
6. Per le acque reflue industriali valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.
7. Lo smaltimento delle acque meteoriche dei lotti e dei terreni avviene secondo il principio dell'invarianza idraulica e persegue lo scopo di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili.
8. Lo smaltimento delle acque reflue è attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
9. Nel caso di assenza della rete fognaria si dovranno utilizzare la sub-irrigazione o, in caso di dimostrata impossibilità, il pozzo assorbente o fitodepurazione, opportunamente dimensionati in relazione alle caratteristiche del sottosuolo. In tal senso deve essere presentato un progetto, completo di calcoli dimensionali della vasca imhoff e della rete di sub-irrigazione, previa

indagine geologica puntuale nel rispetto dell'eventuale studio idrogeologico finalizzato alla scelta delle modalità di smaltimento dei reflui nel territorio approvato dal Comune.

10. Lo smaltimento delle acque meteoriche deve avvenire all'interno delle aree scoperte private.

Le aree scoperte devono avere indici di permeabilità il più elevati possibile, privilegiando l'uso di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili.

#### **ARTICOLO 65 - ART. III.IV.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. Per le attività di raccolta dei rifiuti si rimanda alle disposizioni dell'Azienda che gestisce il servizio nel territorio del Comune.

#### **ARTICOLO 66 - ART. III.IV.4: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. Per gli interventi di costruzione, manutenzione e per l'uso di manufatti, impianti o altri elementi di qualsiasi tipo relativi alla distribuzione dell'energia elettrica si rimanda alle specifiche norme di settore e alle disposizioni dell'azienda che gestisce il servizio.

#### **ARTICOLO 67 - ART. III.IV.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS**

1. Per gli interventi di costruzione, manutenzione e per l'uso di manufatti, impianti o altri elementi di qualsiasi tipo relativi alla distribuzione del gas si rimanda alle specifiche norme di settore e alle disposizioni dell'azienda che gestisce il servizio.

#### **ARTICOLO 68 - ART. III.IV.6: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Ai sensi della normativa in materia, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è prevista l'esecuzione delle opere per la ricarica dei veicoli elettrici.

2. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello è obbligatoria 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, e per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

3. Per gli edifici commerciali, ricettivi, ricreativi e direzionali con superficie utile superiore a 250 metri quadrati è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di

almeno 2 vetture ogni 250 mq di superficie utile nei parcheggi pubblici o ad uso pubblico e 1 vettura ogni 250 mq nei parcheggi privati.

4. 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, è obbligatoria 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.

5. La gestione e manutenzione delle colonnine di ricarica è a cura del privato, anche attraverso forme convenzionate con soggetti terzi.

6. Le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale.

#### **ARTICOLO 69 - ART. III.IV.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

1. Si rinvia alla disciplina vigente ed ai precedenti articoli in materia di risparmio ed efficienza energetica degli edifici e allo specifico regolamento comunale e/o prontuario se presente.

#### **ARTICOLO 70 - ART. III.IV.8: TELECOMUNICAZIONI**

1. Ai sensi della normativa di settore, tutti gli edifici di nuova costruzione 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. Lo stesso obbligo si applica in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che richiedano il rilascio di un provvedimento edilizio.

2. 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.

3. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere che richiedano il rilascio di un provvedimento edilizio.

4. Per gli Impianti di comunicazione elettronica (SRB) si rimanda alle specifiche norme di settore ed alla specifica Normativa Comunale degli impianti di telecomunicazione.

**CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA  
E INSERIMENTO PAESAGGISTICO****ARTICOLO 71 - ART. III.V.1: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

1. Tutte le costruzioni e le aree scoperte devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, fatte salve specifiche disposizioni delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
5. Il Responsabile del servizio può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone.
6. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere. In caso di inottemperanza, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, si può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

**ARTICOLO 72 - ART. III.V.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.

2. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sottotraccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.

3. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate.

4. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

5. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.

6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni del presente regolamento.

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

**ARTICOLO 73 - ART. III.V.3: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. Non sono ammessi aggetti o sporgenze su spazi pubblici o aperti al pubblico; può essere consentita l'apertura esclusivamente di balconi con oggetto massimo di m. 0,30 e della larghezza massima di m. 1,50 in presenza

di marciapiede e comunque ad un'altezza non inferiore a m. 3,00 dal marciapiede.

Devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, la loro altezza dal suolo deve essere in ogni suo punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal limite del marciapiede verso la proprietà privata; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità. Dev'essere curata l'omogeneità delle tende esterne.

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edificio deve rispettare i limiti di sporgenza di cui al primo comma del presente articolo.

#### **ARTICOLO 74 - ART. III.V.4: ALLINEAMENTI**

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

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

#### **ARTICOLO 75 - ART. III.V.5: PIANO DEL COLORE**

1. Il Piano del colore è motivato dalla necessità di riqualificare l'immagine degli insediamenti allo scopo di regolare il corretto svolgimento delle coloriture degli edifici che ricadono nell'ambito del Tessuto Storico, fornire i criteri e le direttive da seguire per l'esecuzione di interventi di coloritura, di decoro e di tinteggiatura delle fronti degli edifici, di conservazione, di esecuzione, sostituzione od eliminazione di intonaci, di rivestimenti di facciata, di ripristino, di pulitura e restauro degli elementi architettonici e decorativi e di installazione o sostituzione di manufatti di arredo Urbano.

2. In assenza del Piano del Colore, allo scopo di valorizzare l'immagine urbana e tutelare il patrimonio edilizio storico, paesaggistico e monumentale, nel caso di rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere effettuate indagini colorimetriche sulle principali tinteggiature presenti sulle facciate (cornicioni di gronda, marcapiani, aggetti dei particolari architettonici, architravi di porte e finestre, balconi) ponendo particolare attenzione alle tonalità cromatiche presenti nel contesto figurativo di intervento.

3. Ove ci si scosti dagli elementi predominanti del contesto, la proposta dovrà essere oggetto di una valutazione preventiva da parte del responsabile del servizio o al parere dell'ufficio di tutela paesaggistica.

4. Ogni intervento deve essere oggetto di un progetto specifico che si basi sulla valutazione complessiva di tutti i fattori che contribuiscono a determinare un risultato appropriato e di valore ai fini della qualità architettonica e ambientale.

#### **ARTICOLO 76 - ART. III.V.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli edifici ricadenti in zone storiche, e nelle zone agricole, e fatte salve le necessarie autorizzazioni per gli edifici vincolati con apposito decreto, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nel presente regolamento e nelle norme di Piano, in particolare per gli interventi nelle zone di valore storico, ambientale e nelle zone agricole.

2. Nei casi di presenza di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili va garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici.

3. Le coperture piane, se consentite, devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine.

4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:

a) camini, canne di ventilazione e simili;

b) parafulmini, antenne;

c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;

d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale della copertura e opportunamente schermate.

5. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno.

#### **ARTICOLO 77 - ART. III.V.7: ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze è soggetta alle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni in materia di

contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso.

2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.

3. L'illuminazione degli spazi aperti dovrà risultare adeguata, per tipologia, dimensione, intensità e colore, al contesto architettonico e paesaggistico in cui si inserisce, valorizzando i beni presenti. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

5. I professionisti incaricati della redazione dei progetti d'illuminazione, appartenenti alle figure professionali dello specifico settore, iscritti agli ordini o collegi professionali, con curriculum specifico e formazione adeguata, dovranno corredare la relazione illustrativa della documentazione prevista.

6. A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico.

7. Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", non è richiesto il titolo ed in tal caso è sufficiente che al termine dei lavori la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione, con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.

#### **ARTICOLO 78 - ART. III.V.8: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI**

1. Il collocamento su area pubblica di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali interrati posti in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.

2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno pari a 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.

3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o

altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.

5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.

7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati a cura del concessionario.

8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

9. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

## **ARTICOLO 79 - ART. III.V.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto dal presente Regolamento.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. E' consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
7. Inoltre per il centro storico, le zone agricole e gli edifici con grado di protezione valgono le seguenti indicazioni:
  - Gli impianti dei vari servizi (luce, acqua, gas, telefono) devono di norma essere collocati all'interno del profilo della facciata, senza sporgere da essa e rifiniti con materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto.
  - I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra.
  - I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di plastica e dell'acciaio.

#### **ARTICOLO 80 - ART. III.V.10: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

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

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

### **ARTICOLO 81 - ART. III.V.11: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.

2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.

3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare.

4. Le insegne debbono essere collocate di norma all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi sulla via o spazio pubblico di affaccio. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi. Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici in prossimità degli incroci stradali, né cartelli che possano costituire pericolo per la viabilità. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo dal Codice della Strada.

5. Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non debbono sporgere più di 5 cm. dal piano della facciata devono essere tenute distaccate dal piano della facciata stessa per impedire ristagni di acqua e conseguenti deterioramenti del paramento sottostante. Debbono essere collocate in una fascia compresa tra m. 1,50 e m. 2,00 dal piano di calpestio dell'ingresso dell'edificio. Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

6. Le insegne e le targhe non debbono obliterare o sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano, particolari architettonici che costituiscono segni o tracce significative della storia e dell'aspetto dell'edificio di cui fanno parte.

7. Qualora non siano già state installate altre insegne su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste.

8. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel relativo Regolamento comunale per l'installazione di mezzi pubblicitari.

9. Per il centro storico, le zone agricole e gli edifici con grado di protezione valgono anche le seguenti indicazioni sulle vetrine:

- Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate. Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte. In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici. Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.
- L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa. Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli). Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.
- Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra di edifici con grado di tutela non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.
- Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

10. In caso di inosservanza dell'obbligo della preventiva autorizzazione per l'installazione di insegne, cartelli e tabelle indicativi, il dirigente competente, potrà diffidare gli interessati a rimuovere il mezzo pubblicitario non autorizzato entro il termine di giorni 30, provvedendo successivamente, in caso di inadempienza, alla rimozione dei manufatti a mezzo del personale del Comune; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge.

## **ARTICOLO 82 - ART. III.V.12: CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Sono fatte salve

le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Regolamento Comunale.

#### **ARTICOLO 83 - ART. III.V.13: MURI DI CINTA**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

#### **ARTICOLO 84 - ART. III.V.14: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

1. I beni culturali sono disciplinati da apposita normativa di settore e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

#### **ARTICOLO 85 - ART. III.V.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel Regolamento di Polizia Mortuaria.

#### **ARTICOLO 86 - ART. III.V.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. Si rinvia alle norme sovraordinate in materia ed alle norme contenute nel presente regolamento.

**CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI****ARTICOLO 87 - ART. III.VI.1: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Gli interventi sui fabbricati devono essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dalla normativa statale, regionale nonché del presente regolamento in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".
3. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni normative vigenti.
4. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione delle norme in materia vigenti.
5. Le comunicazioni/segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, devono essere conformi alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
6. Il Responsabile dello Sportello Unico può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o nel caso di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.
7. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisoriale, come definite dalla normativa vigente, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

8. Gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile prevista dalla normativa vigente in materia.

#### **ARTICOLO 88 - ART. III.VI.2: SERRE BIOCLIMATICHE**

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

2. Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l'abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati e copertura interamente vetrata, in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici.

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

4. Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento sull'edilizia sostenibile, se presente, le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici, non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nella normativa vigente in materia. Devono comunque essere rispettate le norme sulle distanze dagli edifici, dai confini, dalle strade e le eventuali deroghe ammesse.

#### **ARTICOLO 89 - ART. III.VI.3: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesaggistico.

2. In ogni zona, i pannelli dovranno essere posizionati in maniera da non essere visibili dagli spazi pubblici oppure in maniera da minimizzare il loro impatto visivo. A tal fine, anche per gli edifici tutelati o ricadenti in zona agricola, potranno essere proposte ed autorizzate soluzioni progettuali ritenute compatibili con i valori architettonici, ambientali e storici da tutelare volte a coniugare le esigenze di conservazione dei caratteri degli edifici con gli obblighi di dotazione degli impianti (parziali coperture piane, finitura metallica).

3. Sugli edifici ricadenti in Zona centro storico del vigente P.I e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione che impongono la conservazione con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente di tipo integrato o in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
5. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, in modo non visibile dalla strada.
6. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto solare e/o fotovoltaico senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nella normativa vigente.
7. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati nella copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sopra struttura e devono essere diversamente posizionati.

#### **ARTICOLO 90 - ART. III.VI.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Sugli edifici in zona Centro Storico e con grado di tutela finalizzato alla conservazione dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative NTO/Prontuario. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, nonché rivesta particolare interesse storico documentale.
3. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
4. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio in conformità alle norme vigenti.

5. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici. E' comunque vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico.

#### **ARTICOLO 91 - ART. III.VI.5: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante del medesimo organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili per i quali valgono le norme vigenti in materia.

2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili. Il cortile è ritenuto elemento di miglioramento della qualità ambientale degli edifici carenti di affacci esterni.

3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25 % della somma delle superfici delle pareti che li circondano. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20 % dell'area del cortile stesso.

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

5. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere una fascia di protezione di larghezza non inferiore a ml. 1,20 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

6. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio del diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano si applicano le disposizioni del successivo articolo

#### **ARTICOLO 92 - ART. III.VI.6: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-

sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.

2. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a 12 mq. L'altezza delle pareti si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di ml 3,00.

3. Quando il cavedio si sviluppa per più di un piano ed è utilizzato per la ventilazione dei locali accessori che vi si affacciano, è necessario garantire, alla base dello stesso, una comunicazione con l'esterno di sezione pari ad almeno 1/5 dell'area del cavedio, al fine di garantire il ricambio dell'aria e l'accesso al cavedio per le operazioni di pulizia.

4. La copertura di chiostrine e cavedi è tollerata purché non ne comprometta la funzione illuminante e/o aerante. Deve essere verificato che il ricambio dell'aria risulti adeguato allo specifico utilizzo.

#### **ARTICOLO 93 - ART. III.VI.7: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE**

1. Valgono le disposizioni di cui al presente regolamento

#### **ARTICOLO 94 - ART. III.VI.8: RECINZIONI**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nel presente Regolamento.

#### **ARTICOLO 95 - ART. III.VI.9: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia alle Norme tecniche operative del P.I. o all'eventuale Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale dello strumento urbanistico vigente.

#### **ARTICOLO 96 - ART. III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

1. Le aree di pertinenza, come definite dal presente Regolamento, devono sempre essere mantenute in modo decoroso, libere da depositi di materiali incongrui ed impattanti con il contesto e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto.

2. Nelle aree di pertinenza possono essere posizionate opere di arredo ai sensi della normativa vigente, da collocarsi in modo armonico rispetto all'edificio e allo spazio circostante. Sono da considerarsi attività edilizia libera, non soggetta ad adempimenti edilizi, le opere di arredo pertinenziale definite come

superficie accessoria che possono essere collocate, nel numero massimo di uno per alloggio, sulle aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione residenziale nel rispetto delle distanze stabilite dal presente Regolamento o dalle N.T.O. del P.I. o dal Codice della strada.

3. Sono altresì da ritenere opere pertinenziali:

- casetta gioco per bambini, di superficie massima di mq 4, altezza massima di 2 m;
- box in legno nel numero massimo di 3 per ricovero di cavalli, di superficie massima di 14 mq. per ogni box;
- ricoveri per animali da affezione di superficie calpestabile non superiore a 10 mq ed altezza massima non superiore a 1,80 mt. devono essere in struttura leggera, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete;
- i manufatti modesti per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità alla vigente normativa regionale realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto e di superficie calpestabile non superiore a 30 mq ed altezza massima non superiore a 4,00 mt.

#### **ARTICOLO 97 - ART. III.VI.11: PISCINE**

1. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi.

2. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nella normativa vigente.

3. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne, se totalmente interrate.

4. L'area della piscina deve essere delimitata con recinzione in modo da realizzare un accesso controllato e per assicurare condizioni di igiene e sicurezza, soprattutto per prevenire cadute accidentali da parte di bambini.

#### **ARTICOLO 98 - ART. III.VI.12: ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI**

1. Le opere di corredo agli edifici sono disciplinate dal presente Regolamento.

**TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO****ARTICOLO 99 - ART. IV.1: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dalla normativa vigente in materia, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. In ogni caso, l'esposto costituisce mera segnalazione di una asserita situazione di fatto al Comune, che in sua autonomia provvede secondo le procedure di legge previste, e non costituisce procedimento amministrativo su istanza di parte a cui dare riscontro al soggetto che ha effettuato la segnalazione.
5. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
6. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.
7. La vigilanza compete altresì al progettista ed al direttore dei lavori che assumono la qualità di persona esercenti un servizio di pubblica necessità, e sono tenuti a segnalare al Comune eventuali violazioni rispetto a quanto assentito o asseverato.

**ARTICOLO 100 - ART. IV.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi della normativa vigente in materia.

2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti normativi vigenti.
3. Le costruzioni temporanee e i manufatti autorizzati e non rimossi entro il termine stabilito sono considerati abusivi a tutti gli effetti e soggetti al regime sanzionatorio vigente.

**ARTICOLO 101 - ART. IV.3: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI**

1. Valgono le disposizioni definite dalla normativa vigente in materia.

**ARTICOLO 102 - ART. IV.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Il Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato delle attività di controllo e vigilanza.

**ARTICOLO 103 - ART. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1. Fermo quanto indicato dalla normativa vigente in materia, qualora si verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi della normativa vigente in materia ed adotterà i provvedimenti repressivi previsti.

**ARTICOLO 104 - ART. IV.6: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI**

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.

2. L'inosservanza delle disposizioni di cui agli articoli del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative o disposizioni comunali, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi della normativa vigente in materia e la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla normativa vigente in materia.

3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune

potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.

4. La sanzione per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità nel termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è calcolata per ogni unità immobiliare ad eccezione delle unità pertinenziali all'unità principale, se comprese nello stesso intervento, ed è quantificata come segue in funzione del ritardo con cui è presentata:

a) € 77,00 per ritardo fino a 60 giorni dal termine;

b) € 154,00 per ritardo fino a 180 giorni dal termine;

c) € 464,00 per ritardo oltre 180 giorni dal termine.

5. Il Responsabile può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza definiti dalla normativa vigente in materia.

6. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza definiti dalla normativa vigente in materia.

**TITOLO V - NORME TRANSITORIE****ARTICOLO 105 - ART. V.1: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E INTERPRETAZIONE COORDINATA - POTERI DI DEROGA**

1. Per l'aggiornamento del presente REC si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative modificative o integrative delle disposizioni esplicitamente citate nel presente regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli del presente REC, anche se non recepiti nel testo stesso.
4. È consentito al Responsabile competente il rilascio di provvedimenti o autorizzazioni in deroga alle norme ed alle previsioni urbanistiche generali, con esclusione delle previsioni contenute nell'ambito di strumenti attuativi e la deroga deve essere preceduta da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

**ARTICOLO 106 - ART. V.2: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le norme del presente Regolamento, si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
3. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

**ARTICOLO 107 - ART. V.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. E' abrogato il precedente Regolamento Edilizio.