

COMUNE DI BADIA POLESINE



Provincia di Rovigo

P.R.C. - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

P.I. - Piano degli Interventi - Variante n.5

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

REGOLAMENTO EDILIZIO



Territorio di Badia Polesine nel 1866 (tratto da IGM)

ADOZIONE con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 27.09.2021

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	1
Art. 1 - Finalità e oggetto.....	1
Art. 2 - Definizioni uniformi.....	1
Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale.....	10
Art. 4 - Ambiti territoriali e destinazioni d'uso di particolare applicazione.....	17
PARTE SECONDA DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	18
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	18
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	18
Art. 5 - Sportello unico edilizia (SUE).....	18
Art. 6 - Sportello unico per le attività produttive.....	18
Art. 7 - Coordinamento SUAP/SUE.....	18
Art. 8 - Procedimenti edilizi: disposizioni.....	19
8.1 Disposizioni generali.....	19
8.2 Documentazione minima da presentare nelle pratiche edilizie.....	20
8.3 Stato legittimo dell'immobile.....	21
Art. 9 - Controlli a campione.....	21
Art. 10 - Commissione locale per il paesaggio (CLP).....	22
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	23
Art. 11 - Annullamento d'ufficio in autotutela.....	23
Art. 12 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	23
Art. 13 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	23
Art. 14 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	23
14.1 Disposizioni generali.....	23
14.2 Proroga.....	23
14.3 Rinnovo.....	24
Art. 15 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	24
Art. 16 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	25
Art. 17 - Pareri preventivi.....	25
Art. 18 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	25
Art. 19 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	26
Art. 20 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse.....	26
Art. 21 - Concorsi di urbanistica e architettura.....	26
TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	28
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	28
Art. 22 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.....	28
Art. 23 - Atti preliminari all'inizio dei lavori.....	28
Art. 24 - Comunicazione di fine dei lavori.....	28
Art. 25 - Occupazione di suolo pubblico.....	29
Art. 26 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....	29
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	31
Art. 27 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori.....	31
Art. 28 - Punti fissi di linea e di livello.....	31
Art. 29 - Conduzione del cantiere.....	31
Art. 30 - Cartelli di cantiere.....	32
Art. 31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	33
Art. 32 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili.....	33

Art. 33 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	33
Art. 34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	33
Art. 35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	34

TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI..... 35

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 35

Art. 36 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	35
36.1 Disposizioni generali.....	35
36.2 Caratteristiche dei locali.....	35
36.3 Altezze dei locali.....	35
36.4 Superfici minime.....	36
36.5 Dotazione degli alloggi.....	37
36.6 Ventilazione ed areazione.....	38
36.7 Scale, ascensori, ringhiere, parapetti.....	39
36.8 Piani seminterrati e sotterranei.....	39
36.9 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	40
36.10 Locali ad usi non abitativi.....	40
Art. 37 - 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.....	41
37.1 Efficienza energetica della struttura edilizia.....	41
37.2 Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici.....	41
37.3 Impianti di riscaldamento.....	42
37.4 Fonti energetiche rinnovabili.....	42
37.5 Pannelli fotovoltaici/solari.....	42
37.6 Serre e solari bioclimatiche.....	42
37.7 Contenimento dei consumi idrici.....	42
37.8 Sistemi di illuminazione artificiale.....	42
37.9 Requisiti acustici passivi.....	44
37.10 Relazione tecnica.....	44
Art. 38 - 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.....	44
Art. 39 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	44
Art. 40 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	45
Art. 41 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	45
Art. 42 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.....	45

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 46

Art. 43 - Strade.....	46
Art. 44 - Portici pubblici o ad uso pubblico.....	46
Art. 45 - Piste ciclabili.....	47
Art. 46 - Aree per parcheggio.....	47
Art. 47 - Piazze e aree pedonalizzate.....	48
Art. 48 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	49
Art. 49 - Passi carrai e uscite per autorimesse.....	50
Art. 50 - Chioschi/dehors su suolo pubblico e plateatici.....	51
Art. 51 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	52
Art. 52 - Recinzioni.....	53
Art. 53 - Numeri civici.....	53

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 54

Art. 54 -Decoro degli spazi e verde su aree private.....	54
Art. 55 -Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	55

Art. 56 –Orti urbani.....	55
Art. 57 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	56
Art. 58 - Qualità dell'aria e ventilazione.....	56
Art. 59 - Tutela del suolo, del sottosuolo e deflusso delle acque meteoriche.....	57
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	58
Art. 60 - Approvvigionamento idrico	58
Art. 61 - Depurazione e smaltimento acque	58
Art. 62 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.....	58
Art. 63 - Distribuzione dell'energia elettrica.....	58
Art. 64 - Distribuzione del gas	58
Art. 65 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	58
Art. 66 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento	58
Art. 67 - Telecomunicazioni	59
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	60
Art. 68 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	60
Art. 69 – Decoro degli edifici	60
Art. 70 - Elementi aggettanti delle facciate.....	60
Art. 71 - Allineamenti	61
Art. 72 - Piano colore.....	61
Art. 73 – Impianti tecnologici	61
Art. 74 - Tende.....	62
Art. 75 – Coperture degli edifici-canne fumarie-comignoli.....	62
Art. 76 – Illuminazione pubblica e privata.....	63
Art. 77 – Griglie ed intercapedini	63
Art. 78 – Antenne ed impianti di condizionamento al servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	63
Art. 79 – Serramenti esterni degli edifici	64
Art. 80 – Insegne, totem, targhe professionali e vetrofanie	64
Art. 81 – Cartelli pubblicitari	65
Art. 82 – Muri di cinta.....	65
Art. 83 – Beni culturali ed edifici storici	65
Art. 84 – Cimiteri monumentali e storici.....	66
Art. 85 – Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani	66
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	67
Art. 86 - Superamento delle barriere architettoniche	67
Art. 87 - Serre bioclimatiche	67
Art. 88 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	67
Art. 89 - Coperture, canali di gronda e pluviali	68
Art. 90 - Strade e passaggi privati e cortili.....	68
Art. 91 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	69
Art. 92 - Intercapedini e griglie di aereazione	69
Art. 93 - Recinzioni.....	69
Art. 94 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici	69
Art. 95 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.....	69
Art. 96 – Piscine pertinenziali	73
Art. 97 - Altre opere di corredo agli edifici e soggetti ad attività di edilizia libera.....	74
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	75
Art. 98 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	75
Art. 99 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali	75
Art. 100 - Varianti comunicate a fine lavori.....	75
Art. 101 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori.....	75
Art. 102 - Sospensione dei lavori.....	76
Art. 103 - Sanzioni per violazioni di norme regolamentari.....	76
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	78
Art. 104 - Aggiornamento del regolamento edilizio	78
Art. 105 - Entrata in vigore del regolamento edilizio	78
Art. 106 - Abrogazione di precedenti norme.....	78

PARTE PRIMA- PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

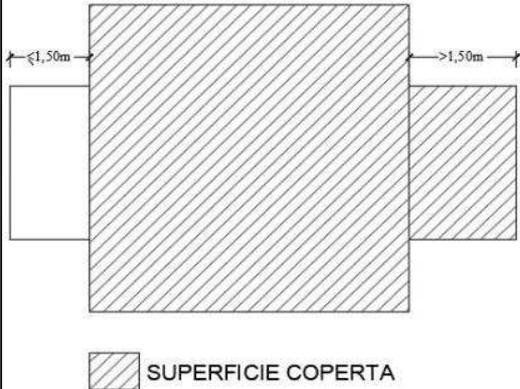
Art. 1 - Finalità e oggetto

1. Il Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Badia Polesine, di seguito indicato con la sigla REC, 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.

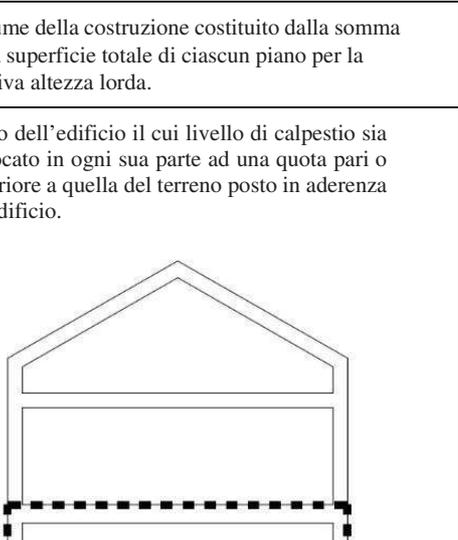
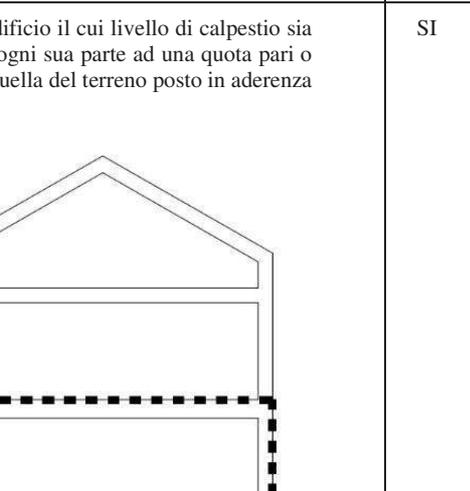
Art. 2 - Definizioni uniformi

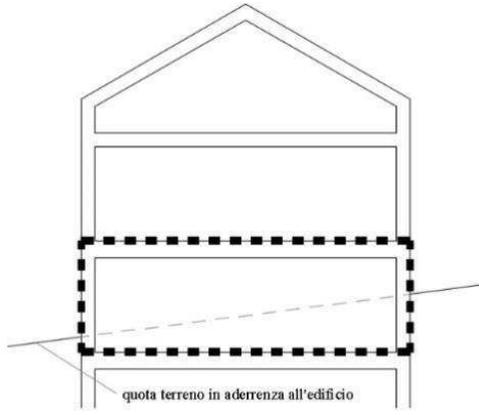
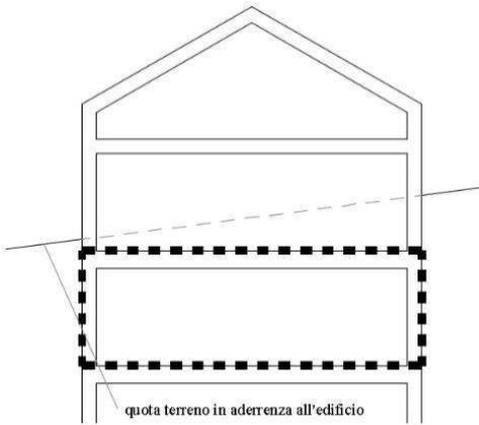
1. Le definizioni di cui all'allegato B della DGR n. 669 del 15.5.2018 aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del piano urbanistico esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, secondo quanto disposto dall'art. 48ter della LR 11/2004.
2. Ai fini degli interventi disciplinati dalle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo esulle politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio (Veneto 2050) si intendono qui recepite le definizioni di cui all'art. 2 delle rispettive leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019;
3. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione.
4. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della LR 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.
5. Per le definizioni proprie della disciplina del commercio si fa riferimento alla LR 50/2012.
6. Per le definizioni proprie della disciplina sul turismo si fa riferimento all'art. 2 della LR 11/2013.
7. Di seguito si riportano le definizioni uniformi con relative note esplicative:

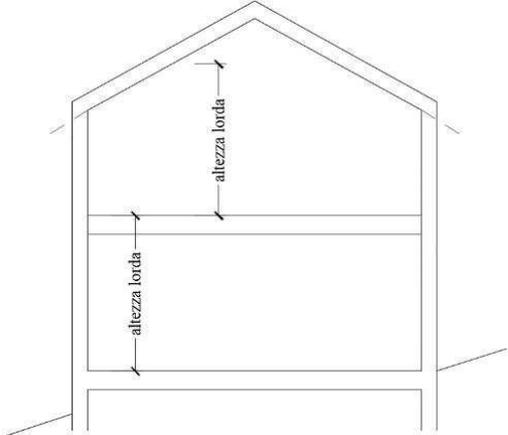
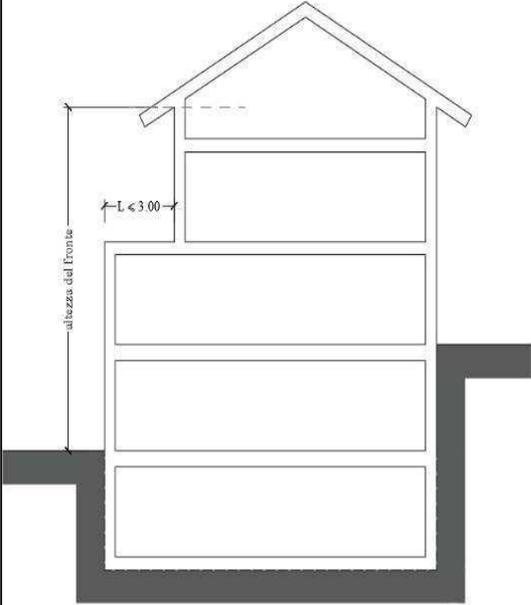
QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI CON NOTE ESPLICATIVE

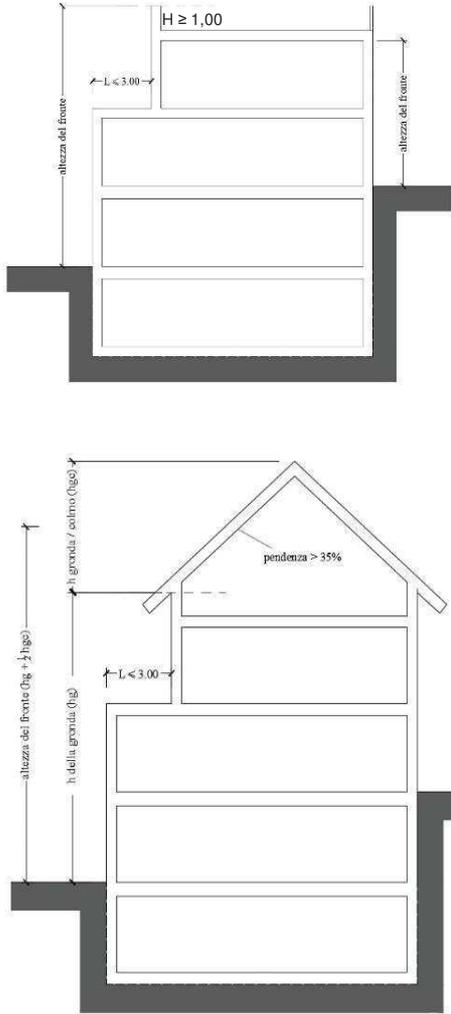
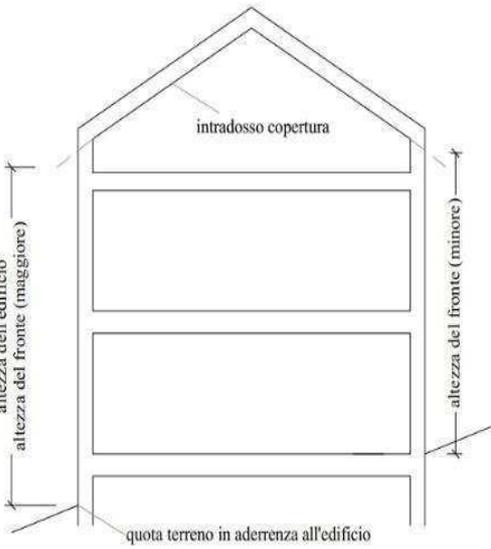
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI	
8 - Superficie coperta	SC	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. 	SI	
9 - Superficie permeabile	SP	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.	NO	

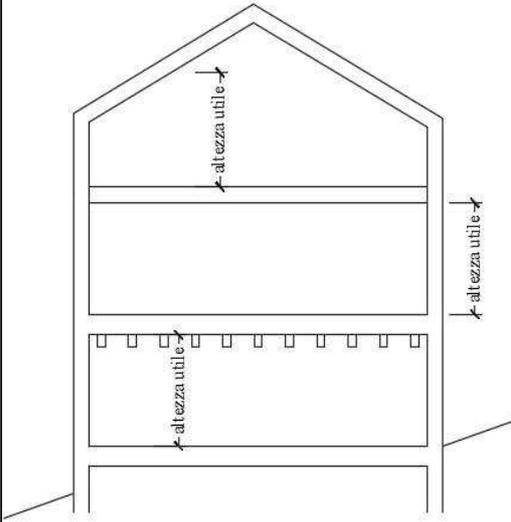
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
10 - Indice di permeabilità	IPT/ IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale	St	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile	SU	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.	SI	
15 - Superficie accessoria	SA	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	SI	
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).	SI	
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI	

VOCE	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
18 - Sagoma	<p>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.</p> 	SI	
19 - Volume totale o volumetria complessiva	<p>Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p>	SI	
20 - Piano fuori terra	<p>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.</p> 	SI	

VOCE	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
21 - Piano seminterrato	<p>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</p> 	SI	
22 - Piano interrato	<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> 	SI	Con soffitto si intende l'intero spessore del solaio.
23 - Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI	
24 - Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI	<p>I soppalchi sono ammessi nei locali aventi altezza media di m 4,60, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale.</p> <p>L'altezza netta al di sotto dello stesso non deve essere inferiore a m 2,20.</p> <p>La superficie dei soppalchi è da computare nella SUL per la parte con altezza netta interna non inferiore a 1,80 m</p>
25 - Numero dei piani	È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI	

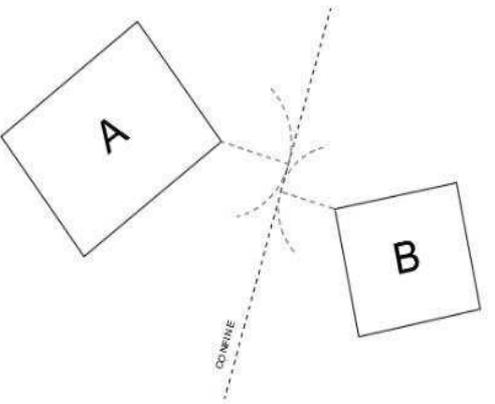
VOCE	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
26 - Altezza lorda	<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> 	SI	
27 - Altezza del fronte	<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio; • 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. 	NO	

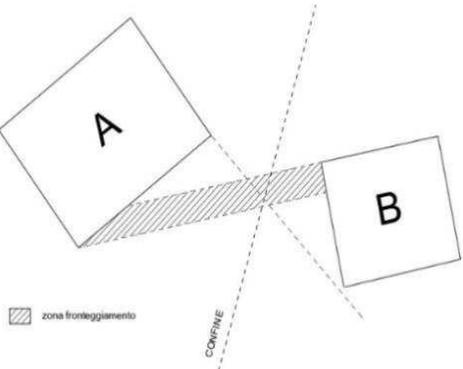
VOCE	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
		NO	
28 – Altezza dell'edificio	<p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p> 	SI	<p>Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.).</p>

VOCE	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
29 - Altezza utile	<p>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.</p> 	SI	
30 - Distanze	<p>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.</p>	SI	
31 - Volume tecnico	<p>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.).</p>	NO	
32 - Edificio	<p>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.</p>	NO	
33 - Edificio Unifamiliare	<p>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.</p>	NO	
34 - Pertinenza	<p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.</p>	NO	

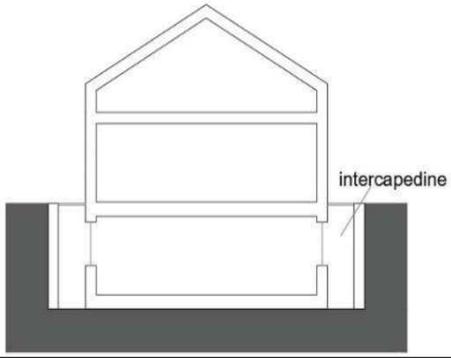
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
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.	NO	
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
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.	NO	
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.	NO	
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.	NO	
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.	NO	

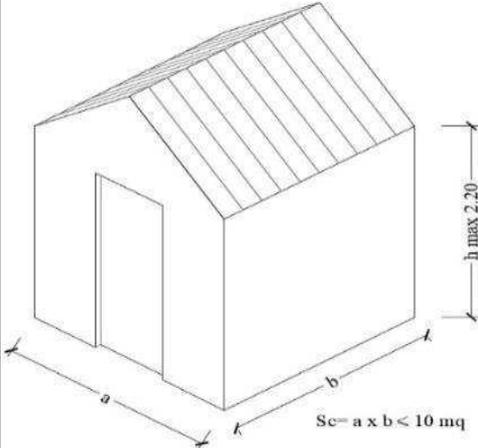
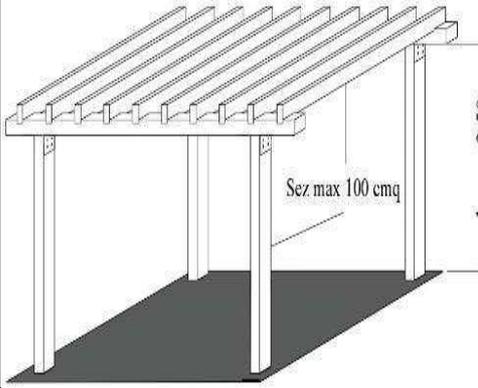
Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale

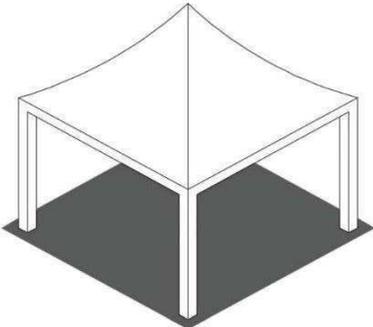
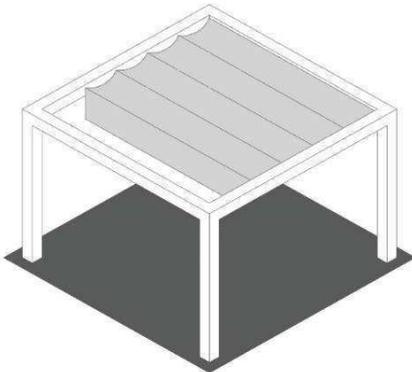
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
43 – Distanza dai confini	DC	<p>Lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine dell'proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.</p> <p>Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono invece inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto rispetto ai muri perimetrali, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.</p> <p>Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui alla successiva definizione n. 62.</p> 	SI	<p>Salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme del PI, tale distacco viene fissato in via generale in mt. 5,00, con possibilità di diminuzione incaso di accordo tra confinanti registrato e trascritto.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza al fabbricato in confine.</p>
44 – Distanza degli edifici dalle strade	DS	Lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.	SI	
45 – Distanza fuori terra tra edifici	DE	Distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche	SI	Salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme del PI, il distacco tra

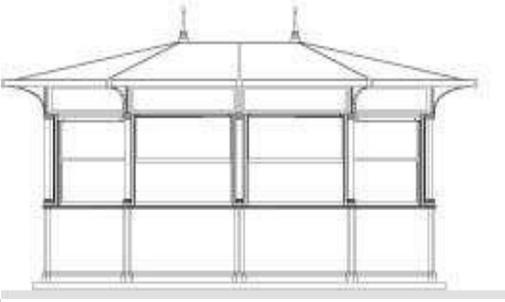
VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
		<p>parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 1444/68, misurata con il metodo della proiezione orizzontale a terra (lineare e non radiale).</p>  <p>Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale e gli abbaini di forma non tradizionale (ovvero quelli di dimensioni massime eccedenti in altezza i 120 cm, in larghezza i 100 cm ed in profondità i 250 cm). Sono sempre esclusi i manufatti in legno di cui alle succ. def. 55-56-57-59.</p>		<p>pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale in mt. 10,00 fatti salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA.</p> <p>Gli interventi volti all'adeguamento sismico dell'intera struttura, che comportino la variazione di altezza dell'edificio per la realizzazione di cordoli sommitali, rientrano nell'intervento di ristrutturazione edilizia e non di ampliamento.</p> <p>In merito al calcolo delle distanze da aggetti inferiori a 1,50 m, resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino, fatto salvo il consenso del confinante.</p>
46 – Destinazione d'uso	DU	Destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.	NO	La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.
47 – Ambiti di pertinenza		Aree che costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.	NO	
48 – Lotto libero		Porzione di suolo ineditato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno della città esistente, al netto della SF utilizzata per il computo dell'IF afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti. Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del Piano degli Interventi e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. Nei lotti	NO	

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
		liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).		
49 – Zona propria		Zone di territorio aventi analoga destinazione e analoghe caratteristiche insediative. L'intervento edilizio pertanto si caratterizza per la sua compatibilità con la zona o area in cui deve essere realizzato.	NO	
50 – Tessuto insediativo		Si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, direzionale, morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.	NO	
51 – Isolato		Grandezza che costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.	NO	
52 – Cortile e Patio		<p>Cortili e patii sono spazi delimitati da fabbricazione lungo l'intero loro perimetro, nell'ambito dello stesso edificio, destinati ad illuminare e ventilare anche locali abitabili; qualora tutti i fronti che vi si affacciano siano di altezza non superiore a due piani, tali spazi sono definiti patii, negli altri casi sono definiti cortili. La distanza minima tra le pareti che delimitano i cortili non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di 5 m.</p> <p>La distanza minima tra le pareti che delimitano i patii non deve essere inferiore a 4 m.</p> <p>Per cortili o patii da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona.</p> <p>Ove cortili o patii siano interessati dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di 1,50 m; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.</p> <p>Cortili e patii devono essere accessibili, dotati di idonea circolazione d'aria e muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.</p>	NO	

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
53 – Cavedio		<p>Cavedi, detti anche chiostrine, sono spazio delimitati da fabbricazione lungo l'intero loro perimetro, nell'ambito dello stesso edificio, destinati esclusivamente ad illuminare e ventilare locali non abitabili. La distanza minima tra le pareti che delimitano i cavedi non deve essere inferiore a quattro volte l'altezza della parete più elevata, con un minimo di 3 m. Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio alla cornice di coronamento dei muri perimetrali. Per i cavedi da costruire sui confini di altra proprietà, proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona. Ove i cavedi siano interessati dalla proiezione di sporti, le aree corrispondenti a dette proiezioni vanno sempre detratte da quelle del cavedio. I cavedi devono essere accessibili, dotati di idonea circolazione d'aria e muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche</p>	NO	
54 – Intercapedine		<p>Vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.</p> 	NO	
55 – Casette in legno		<p>Manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di 10 m e di altezza in gronda non superiore a 2,20 m di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione di terreni, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile. Tali manufatti non potranno mai rientrare in</p>	NO	<p>Manufatti accessori alle residenze, ammessi nel numero massimo di <u>uno per ogni unità abitativa</u> su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. Tali manufatti non potranno mai</p>

VOCE	DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
	<p>operazioni di condono o in trasformazioni in annessi.</p> 		<p>rientrare in operazioni di condono o in trasformazioni in annessi. Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907.</p>
56 – Pergolato	<p>Struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore.</p> <p>I pergolati, con struttura leggera lignea o in metallo aventi la funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,50. Tutti gli elementi che costituiscono i pergolati devono avere una sezione massima di 100 cmq, fatte salve dimostrate esigenze strutturali di sezioni maggiori.</p> 	NO	<p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30.00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907 del codice civile.</p>

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
57 – Gazebo		<p>Struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.</p> 	NO	<p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30.00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi; nel caso in cui sia infisso/ancorato al suolo è necessario il permesso di costruire.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dagli artt. 892 e 907 del codice civile.</p>
58 – Tenda		<p>Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze e/o serramenti in vetro</p> 	NO	
59 – Pergotenda		<p>Struttura leggera che costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo.</p> <p>L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda.</p> 	NO	<p>La Superficie massima ammissibile è fissata in mq 30.00 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.</p> <p>Tale struttura deve comunque rispettare la distanza prevista dall'art. 892 e 907 del codice civile.</p>

VOCE		DEFINIZIONE	INC. URB.	NOTE ESPLICATIVE
60 – Chiosco		<p>Manufatto rimovibile in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atto ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.</p> 	NO	Si demanda all'art. 53 del presente regolamento per le indicazioni progettuali di tali strutture.
61 – Dehors		<p>Insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.</p> <p>Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere; - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto. 	NO	Si demanda all'art. 53 del presente regolamento per le indicazioni progettuali di tali strutture.
62 – Coperture a verde		<p>Coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione, coperture a verde estensivo, o con interventi di manutenzione media e alta, coperture a verde intensivo.</p>	NO	

Art. 4 - Ambiti territoriali e destinazioni d'uso di particolare applicazione

1. Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale, archeologico.

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere il preventivo parere degli organi competenti (Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, Regione) per tutte le opere previste ricadenti:

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

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi interventi.

2. Beni Ambientali.

I procedimenti per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, sono quelli previsti alla parte 3^a "Beni paesaggistici" del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n° 137 e successive modificazioni.

Gli interventi edilizi soggetti al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica con provvedimento semplificato sono quelli elencati all'Allegato B del D.P.R. 13.02.2017, n.31.

Non sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica gli interventi elencati all'Allegato A del D.P.R. 13.02.2017, n.31.

3. Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni venti, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata i lavori possono venire ripresi.

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

PARTE SECONDA- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5 - 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 dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Il SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001, i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche.

Art. 6 - Sportello unico per le attività produttive

1. Lo sportello unico per attività produttive, istituito ai sensi del DPR 447/1998, modificato ed integrato nelle funzioni con successiva Delibera n. 15/2011 ai sensi del DPR 160/2010, esercita le funzioni di carattere amministrativo, per la gestione delle attività produttive e commerciali e del procedimento unico inerente ad interventi di ampliamento, riqualificazione, conversione e quant'altro previsto dalla normativa statale e regionale in materia.
2. Lo Sportello Unico per Attività Produttive fornisce altresì informazioni in materia urbanistica ed edilizia, provvede in merito alle istanze e comunicazioni presentate, adotta i provvedimenti conseguenti in conformità al Regolamento approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 249/2000.
3. Gli interventi SUAP sono equiparati agli interventi di trasformazione ed espansione soggette a strumenti attuativi non approvati di cui all'art.18/7 LR 11/2004.
4. Per gli stessi valgono, quindi, i tempi di decadenza relativi.

Art. 7 - 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 al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente Regolamento di funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.

3. Ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva ed i relativi subprocedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE e al SUAP devono essere presentate esclusivamente in modalità telematica tramite la piattaforma www.impresainungiorno.gov.it, secondo gli standard previsti dal Codice dell'Amministrazione Digitale e dalla piattaforma informatica.
5. 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 in formato digitale.

Art. 8 - Procedimenti edilizi: disposizioni

8.1 Disposizioni generali

1. I procedimenti amministrativi relativi ad istanze, segnalazioni e comunicazioni, aventi ad oggetto interventi edilizi, sono regolati dal DPR 380/2001.
2. Il Dirigente adotta le misure organizzative necessarie per ridurre al minimo gli oneri burocratici per i privati e le imprese ed evitare la duplicazione dell'attività istruttoria.
3. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa necessaria da parte del richiedente e del progettista, nell'ambito dei procedimenti di cui al presente regolamento, è stabilito in 30 giorni. Qualora il responsabile del procedimento ne rilevi la necessità, per ragioni tecniche o per la tipologia di integrazione da produrre, può autorizzare un termine maggiore, o, su istanza motivata, concedendo una proroga non superiore a 90 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non pervengano nel termine assegnato, o siano prodotte in modo difforme e incompleto rispetto a quanto richiesto, il responsabile del procedimento, previa notifica dei motivi ostativi, può provvedere all'archiviazione del procedimento.
4. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate periodicamente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nell'ultimo mese disponibile.
5. Sono sostanzialmente legittimati ad inoltrare istanza edilizia coloro che si trovino in una relazione qualificata con l'area ove si intende realizzare l'intervento edilizio e che abbiano la disponibilità giuridica e materiale del bene. Questa "disponibilità qualificata" può discendere dalla titolarità o da un diritto reale oppure da un diritto personale. A titolo esemplificativo, sono legittimati ad avanzare la richiesta i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario o i comproprietari, se le innovazioni sul bene comune comportano una trasformazione radicale dello stesso; i comproprietari devono firmare una dichiarazione di assenso alla presentazione dell'istanza da parte di uno solo di essi;
 - b) il procuratore designato dall'avente titolo con procura notarile. In tal caso i rapporti intercorrenti tra i due soggetti sono regolati dalle disposizioni privatistiche e non coinvolgono l'Amministrazione Comunale;
 - c) il singolo condomino-proprietario, per opere che, sebbene incidano su parti comuni, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare;

- d) il promissario acquirente che abbia stipulato e registrato un contratto preliminare di compravendita, nel quale sia espressamente previsto, in suo favore, il trasferimento del possesso dell'immobile;
 - e) il titolare di un diritto di uso o di usufrutto, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di edifici esistenti di cui all'art.3 comma 1 lett. d del DPR 380/2001;
 - f) l'affittuario di fondi rustici, limitatamente ad interventi fino alla ristrutturazione di cui all'art.3 comma 1 lett. d del DPR 380/2001 degli edifici facenti parte dell'azienda agricola;
 - g) il titolare di una servitù volontaria o coattiva, solo per le opere necessarie ad esercitare tale diritto;
 - h) i destinatari di ordini dell'Autorità Giudiziaria od Amministrativa che riguardino l'esecuzione di opere;
 - i) il responsabile dell'abuso, nei casi di sanatoria, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario;
 - j) il locatario e il comodatario, per i soli interventi di edilizia libera o limitatamente ad opere che rivestano carattere di urgenza, altrimenti la richiesta va inoltrata congiuntamente al proprietario.
6. I progetti e gli altri documenti devono essere sottoscritti da uno o più professionisti in qualità di progettista o direttore lavori, abilitati ed iscritti all'albo o collegio professionale secondo le specifiche competenze stabilite dalla legge. Nei Permessi di costruire l'indicazione del direttore dei lavori può essere effettuata anche successivamente alla presentazione della domanda, con la presentazione della dichiarazione di inizio lavori.
7. Per le opere realizzate a seguito di presentazione di SCIA e CILA, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Le sanzioni penali per i casi di false dichiarazioni/attestazioni/asseverazioni sono quelle previste dall'art. 20 comma 13 del DPR 380/2001 per il procedimento di Permesso di costruire e dall'art. 19 della L. n. 241/1990 per la SCIA.

8.2 Documentazione minima da presentare nelle pratiche edilizie

1. Le pratiche edilizie devono essere complete, al momento della presentazione, della documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica www.impresainungiorno.gov.it. Qualora le pratiche dovessero, alla presentazione, essere carenti della suddetta documentazione, saranno considerate irricevibili.
2. Le pratiche edilizie devono essere corredate da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento. Si riportano gli elaborati minimi da presentare per la valutazione dell'intervento edilizio:
 - inquadramento urbanistico e catastale;
 - planimetria orientata (nord per convenzione in alto) in scala idonea, con indicate le distanze da strade, confini ed edifici, gli accessi, gli allineamenti, le recinzioni, il trattamento degli spazi esterni, le pertinenze, il verde, i parcheggi privati, l'indicazione dei

- punti fissi di cui al successivo art.30 e la quota di caposaldo, riferita al piano di campagna originario, da cui calcolare le altezze così come definite all'art. 2, nonché una tabella che attesti il rispetto dei dati stereometrici di zona, qualora modificati, con eventuale dimostrazione grafico-analitica; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;
- piante quotate in scala idonea, di tutti i piani oggetto di intervento, entro e fuori terra, e della copertura, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle dimensioni, delle superfici e dei rapporti aeroilluminanti dei locali;
 - sezioni quotate in scala idonea, secondo piani significativi (ad esempio su vani scala o lungo la pendenza delle coperture), con l'indicazione delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dallo Strumento Urbanistico;
 - prospetti esterni ed interni in scala idonea, con indicazione delle componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare; ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui; tali rappresentazioni potranno essere omesse in caso di intervento riguardante sole opere interne;
 - relazione tecnico descrittiva, comprendente l'inquadramento normativo, i criteri progettuali, la scelta e l'uso dei materiali impiegati, che illustri l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici;
 - documentazione fotografica dell'area di progetto o degli edifici oggetto di intervento estesa al contesto ambientale circostante laddove necessario, corredata da planimetria grafica di riferimento con coni ottici di ripresa.
3. Nei progetti su edifici esistenti e nelle varianti in corso d'opera devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti nuove da costruire, le quali, nei progetti contenenti opere in sanatoria, dovranno essere indicate in colore azzurro.
 4. Nei casi in cui sussistano i presupposti per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria di cui agli artt. 33 e 34 del DPR n. 380/2001 e art. 93 della LR n. 61/1985, gli elaborati grafici da produrre nel procedimento di richiesta di sanatoria, dovranno essere "sdoppiati", in modo che in una copia dell'elaborato siano raffigurate le opere conformi e in un'altra copia siano chiaramente identificate le opere e le superfici non sanabili, alle quali verrà applicata la sanzione pecuniaria.
 5. Nell'ambito dei procedimenti amministrativi, ai fini della partecipazione, è possibile la presentazione di perizie tecniche, che potranno concorrere alle determinazioni dei procedimenti stessi. Le perizie tecniche potranno concernere anche la stima con l'autodeterminazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa vigente.
 6. Ulteriore documentazione, a seconda del tipo di intervento, può essere richiesta dal Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001.

8.3 Stato legittimo dell'immobile

1. Lo stato legittimo di immobili realizzati in zone esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali piani regolatori in epoca anteriore al 1° settembre 1967 è attestata dall'assetto dell'edificio realizzato entro quella data e adeguatamente documentato, non

assumendo efficacia l'eventuale titolo abilitativo rilasciato anche in attuazione di piani, regolamenti o provvedimenti di carattere generale comunque denominati, di epoca precedente.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.
3. Nella fattispecie del Comune di Badia Polesine, si evidenzia che:
 - l'obbligo di titolo edilizio è presente all'interno dei centri abitati, dall'entrata in vigore del Regolamento edilizio del 1932, ed al di fuori degli stessi, dall'entrata in vigore della L. 1150 del 17/08/1942 e dai successivi piani urbanistici;
 - non essendo tuttavia reperibile negli archivi comunali alcuna documentazione relativa ai progetti edilizi antecedenti l'anno 1960, l'antiorità delle opere rispetto a tale data dovrà essere attestata dal committente e dal progettista, secondo le rispettive competenze, mediante produzione di idonea documentazione (foto storiche, planimetrie catastali, relazioni tipologico-costruttive, etc...), in sede di presentazione dell'istanza o della segnalazione.

Art. 9 - Controlli a campione

1. I Dirigenti adottano misure organizzative idonee a modulare i controlli preventivi; in casi di ragionevole dubbio i controlli possono avvenire anche successivamente all'efficacia; in particolare i controlli possono riguardare la conformità dei progetti e la veridicità delle asseverazioni prodotte dai professionisti abilitati e delle autocertificazioni sottoscritte dagli aventi titolo, sia nell'ambito dei procedimenti che prevedono il rilascio di titoli edilizi, che nell'ambito di quelli che prevedono l'efficacia mediante silenzio assenso.
2. Nel caso in cui i carichi di lavoro e la disponibilità di risorse umane e tecnologiche non permetta l'effettuazione delle verifiche come sopra modulate, il dirigente può adottare un provvedimento di verifica a campione, il cui numero e modulazione sia proporzionato alla rilevanza delle trasformazioni ed al grado di tutela imposto sugli immobili oggetto d'intervento. Le percentuali di controllo e le modalità di sorteggio devono essere determinate nel provvedimento dirigenziale.
3. I titoli abilitativi edilizi formati per silenzio assenso sono archiviati con sintetico visto congiunto dell'istruttore e del responsabile del procedimento.

Art. 10 - Commissione locale per il paesaggio (CLP)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della DGRV n.2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004. Essa supporta gli uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono stabiliti dalle disposizioni della DGRV n.2037/2015.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 11 - Annullamento d'ufficio in autotutela

1. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della Legge n. 241 del 1990.

Art. 12 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Il richiedente del titolo abilitativo, configurabile come interesse legittimo, inteso come posizione qualificata (di tipo oppositivo o pretensivo) in rapporto all'esercizio dell'azione amministrativa nelle materia di cui al presente regolamento, può proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso, respinto o archiviato un atto relativo ad un procedimento amministrativo rientrante nelle materie previste dal presente regolamento, una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. Il Dirigente competente, nel termine di 30 giorni dalla proposizione dell'istanza, può adottare un atto amministrativo meramente confermativo, o avviare un procedimento di conferma in senso proprio, riforma, modifica o ritiro.

Art. 13 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), di cui all'art. 30 del DPR 380/2001, attesta la destinazione urbanistica di un'area, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata (compresa la prescrizione di uno strumento attuativo), le risultanze del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE).
2. La richiesta di CDU è presentata dall'avente titolo utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web del Comune.
3. Il CDU viene rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento delle marche da bollo, qualora dovute, e dei diritti di segreteria, nella misura quantificata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 14 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

14.1 Disposizioni generali

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei Permessi di costruire sono disciplinati dall'art.15 del DPR 380/2001, con le seguenti specifiche e integrazioni.

14.2 Proroga

1. La "proroga dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi" è costituita dalla mera protrazione dell'efficacia temporale dell'originario provvedimento abilitativo senza una nuova comparazione con le previsioni urbanistiche; ai fini della proroga del medesimo titolo abilitativo, non è necessario depositare nuovamente tutta la documentazione già prodotta con la precedente domanda.
2. La richiesta di proroga non costituisce atto dovuto, fatte salve norme di carattere derogatorio o

speciale, e deve obbligatoriamente essere presentata prima della scadenza dei termini stessi ed accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi che hanno impedito il tempestivo inizio o la tempestiva fine dei lavori, in ottemperanza a quanto previsto dal comma 2 e 2bis del succitato art.15 del DPR 380/2001.

3. Non sono prorogabili i termini di fine lavori delle SCIA, fatte salve norme di carattere derogatorio o speciale.
4. Eventuali varianti non essenziali e cambi di intestazione del Permesso di costruire (vulture) non modificano i termini indicati nel titolo originario.

14.3 Rinnovo

1. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza è possibile presentare domanda di "rinnovo" del Permesso di Costruire, tramite presentazione di un nuovo Permesso di Costruire o di una c.d."SCIA di completamento opere" riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative urbanistico- edilizie. Si procede altresì, ove necessario, al versamento del contributo di costruzione proporzionalmente alla parte non ancora realizzata.
2. Ai fini del rinnovo del medesimo titolo abilitativo non è necessario depositare nuovamente tutta la documentazione già prodotta con la precedente domanda solo nei casi in cui, nel frattempo, non siano intervenute variazioni normative e/o delle previsioni urbanistiche e nei casi in cui l'intervento non abbia variazioni che necessitino di nuova istruttoria.
3. Per le opere di completamento su edifici per cui non è stata ancora presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, anche qualora si tratti di opere rientranti nell'attività edilizia libera, è necessaria la presentazione di una SCIA di completamento opere.

Art. 15 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. L'agibilità costituisce un attributo dell'immobile strettamente riconducibile alla sua conformazione e alla destinazione d'uso assentite dall'autorità comunale in applicazione dell'art. 24 del DPR 380/2001.
2. Nel caso venga accertato che un edificio o parte di esso, ancorché provvisto di certificato di agibilità, non possieda o perda i requisiti di conformità edilizia, impiantistica, barriere architettoniche o igienico-sanitaria il Dirigente competente, , eventualmente supportato dallo specifico ufficio dell'ULSS, adotta la dichiarazione di inagibilità di cui all'art. 26 del DPR 380/2001, della normativa speciale in materia impiantistica e barriere architettoniche, nonché in applicazione delle norme regolamentari specifiche contenute nei regolamenti comunali in materia..
3. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
4. Qualora le condizioni degli edifici comportino gravi pericoli per l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana, rimane fatta salva la possibilità per il Sindaco, quale ufficiale del Governo, di adottare, con atto motivato, provvedimenti contingibili e urgenti nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, ai sensi del comma 4, art. 54 del D.lgs. 267/2000.

Art. 16 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è determinato in base a tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate periodicamente nelle forme di legge. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo sono regolati dall'art. 17 del D.P.R.380/2001.
2. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo ai sensi dell'art. 81 della L.R. 61/85 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 30.01.1986. In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui al sopracitato art. 81.

Art. 17 - Pareri preventivi

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitativo, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Alla richiesta devono essere allegati tutti i dati e gli elaborati necessari a rendere comprensibile l'oggetto della richiesta di parere, tra cui una relazione tecnica, degli elaborati grafici in scala adeguata e relativa documentazione fotografica.
3. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante per pareri o atti successivi.

Art. 18 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Il proprietario di immobili, o colui che ne ha la disponibilità o responsabilità, è tenuto ad evitare che lo stesso possa costituire pericolo per persone o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone o cose, per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato o l'avente disponibilità, deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, di sua spontaneità o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la responsabilità del proprietario e del professionista incaricato anche per quanto riguarda l'effettiva verifica dell'esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori, corredata da idonea documentazione fotografica, al Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP ed entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del titolo abilitativo, qualora lo stesso fosse necessario.
5. Nei casi in cui l'immobile sia soggetto a vincolo monumentale (parte II del D.Lgs. n. 42/2004) e il proprietario intervenga ai sensi dell'art. 27 "Situazioni di urgenza" del D.Lgs. n. 42/2004, egli dovrà altresì darne immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale devono essere inviati i progetti degli interventi definitivi per la necessaria autorizzazione.

6. Il Dirigente competente 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.
7. Qualora ne sussistano i presupposti, è fatta salva la facoltà del Sindaco, in qualità di ufficiale di governo, di emettere ordinanza contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, per far eseguire i lavori necessari per eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
8. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, etc.) da parte del Comune, dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti ad intervenire, le spese sostenute per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

Art. 19 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento del Sistema informativo territoriale (Sit), quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico- edilizie.
2. Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi, si farà riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge 241/1990 al Regolamento approvato con D.P.R. n. 184 del 2006 e al D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico, oltre che al "Regolamento comunale per l'accesso agli atti".

Art. 20 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse

1. Per la realizzazione di interventi edilizi-urbanistici pubblici di rilevante importanza, oltre alle procedure previste da specifiche norme statali o regionali, potranno essere sperimentati percorsi di partecipazione degli abitanti ai processi edilizi riguardanti gli interventi e, in particolare, percorsi di progettazione partecipata di spazi e attrezzature pubbliche attraverso un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione, fino alla conclusione dello stesso.

Art. 21 - Concorsi di urbanistica e architettura

1. Il Comune può favorire 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 DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 22 - 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 dei lavori per gli interventi soggetti a Permesso di costruire sono regolati nell'art.15 del DPR 380/2001. In caso di mancata comunicazione di inizio lavori entro i termini previsti, può essere considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, solo a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge, elencata al successivo articolo.
2. Per interventi asseverati con SCIA o CILA, la data di "inizio lavori" è considerata quella di efficacia di tali asseverazioni.
3. La data di "inizio lavori", seppur già comunicata formalmente, si concretizza esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) nelle nuove costruzioni con lo l'impianto delle fondazioni (non sono sufficienti lavori di mera movimentazione del terreno);
 - b) negli interventi sull'esistente, con la manomissione delle preesistenze finalizzata all'esecuzione delle opere in progetto.
4. Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore o dell'assuntore dei lavori, devono essere tempestivamente denunciate dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al precedente art. 8. Qualora nel corso dei lavori si rendano vacanti, per qualunque motivo (ad es. revoca dell'incarico, rinuncia, decesso, etc.), i ruoli di direzione e/o assunzione dei lavori, i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina dei nuovi soggetti, da comunicarsi tempestivamente all'Amministrazione. La sostituzione del direttore lavori non è subordinata all'assenso del precedente.
5. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta allo Sportello Unico per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifichi il cambio di titolarità degli immobili o dichiarazione sostitutiva.

Art. 23 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

1. Le comunicazioni di inizio lavori devono essere complete, al momento della presentazione, della documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica www.impresainungiorno.gov.it.
2. Ulteriore documentazione, a seconda del tipo di intervento, può essere comunque richiesta dal Responsabile del procedimento.

Art. 24 - Comunicazione di fine dei lavori

1. Ai sensi del DPR 380/2001, il titolare della pratica edilizia, congiuntamente al direttore dei lavori, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare allo sportello Unico la data di fine dei lavori, utilizzando la documentazione richiesta come obbligatoria dalla piattaforma elettronica www.impresainungiorno.gov.it.
2. In caso di effettiva fine dei lavori entro i termini di legge, ma di mancata comunicazione della

stessa, dovrà essere presentata dichiarazione di fine lavori tardiva, accompagnata dalla documentazione prevista per legge, nonché dal pagamento della relativa sanzione e dalla documentazione atta a dimostrare che i lavori si sono effettivamente conclusi entro l'efficacia del titolo edilizio.

3. Nel caso di opere di urbanizzazione l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Art. 25 - Occupazione di suolo pubblico

1. Le occupazioni di suolo pubblico, che si rendessero necessarie anche per l'esecuzione di lavori edili, devono avvenire previo pagamento del canone dovuto e secondo le modalità di cui al vigente [Regolamento comunale per l'applicazione del nuovo canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria](#), nonché nel rispetto di quanto stabilito da specifici provvedimenti ed ordinanze in materia.
2. Qualora l'occupazione del suolo implicasse una modifica dei percorsi pedonali, la richiesta di occupazione del suolo pubblico dovrà indicare le soluzioni da adottare per rendere accessibili percorsi alternativi. Tali interventi sono esenti dal pagamento del canone di cui al comma precedente.

Art. 26 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.lgs. 152/06, "CSC") il soggetto responsabile, oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne immediata comunicazione a tutti gli Enti competenti.
2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D. Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispose un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.
3. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la Bonifica Bellica Sistemica Terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del D.M. 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.
4. Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità

Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

5. Una volta ultimate le operazioni di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.
6. Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del Testo Unico degli enti locali (T.U.E.L.), le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 27 - 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 precedente art. 24, 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.

Art. 28 - Punti fissi di linea e di livello

1. Per interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con ricomposizioni volumetriche, deve essere prodotta una planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuate le quote plano-altimetriche.

Art. 29 - Conduzione del cantiere

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
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. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Fatto salvo il rispetto delle specifiche norme in materia, la collocazione di impalcature e ponteggi su suolo pubblico o di uso pubblico è soggetta ad autorizzazione da parte della Polizia Municipale locale.
5. Le impalcature ed i ponteggi che insistono sul suolo pubblico o di uso pubblico devono presentare un'altezza minima di ml. 3,00 dal suolo. Le impalcature ed i ponteggi destinati a coprire, anche solo in parte, i fronti degli edifici devono essere opportunamente protetti e mascherati osservando tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e cose e ad attenuare le molestie a terzi in ordine a rumori, polveri ecc. (sono fatte salve, per quanto concerne il mascheramento esterno, situazioni di particolare urgenza e gravità limitate temporalmente alla messa in sicurezza dell'elemento pericolante).

6. Nel caso di sospensione dei lavori o di inattività del cantiere per periodi che si protraggano oltre i tre mesi, le impalcature ed i ponteggi devono essere rimossi a cura e spese degli interessati o dei suoi aventi causa.
7. Il Responsabile competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
8. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
 - Il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - Denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
 - La documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
 - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
9. 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.
10. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
11. Autorizzazioni in deroga:

Le emissioni sonore dei cantieri edili dovranno essere di norma contenute nei limiti previsti dal Piano Acustico del Comune.

Sono ammesse deroghe ai suddetti limiti, purché preventivamente autorizzate dal Comune.

Le attività di cantiere che comportano l'uso di attrezzature rumorose non potranno svolgersi al di fuori delle fasce orarie seguenti:

 - Periodo invernale dalle ore 8.00 alle 12.30 – dalle ore 14.00 alle 18.30;
 - Periodo estivo dalle ore 7.30 alle 12.30 – dalle ore 15.30 alle 9.30. Sono fatte salve le norme specifiche del Regolamento di Polizia Urbana.

Le emissioni sonore delle macchine operatrici dovranno comunque essere conformi alle normative nazionali e comunitarie.

Art. 30 - Cartelli di cantiere

1. Tutti i cantieri, ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001, devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura dallo spazio pubblico.
2. Il cartello deve avere i seguenti contenuti minimi:
 - a) tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - b) estremi del titolo abilitativo;
 - c) nominativo di Committente, Progettista, Direttore dei Lavori, Esecutore dei lavori, Responsabile di cantiere, Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, Responsabile della sicurezza per l'assuntore dei lavori e quant'altro previsto dalle norme vigenti;

- d) recapiti telefonici per emergenze.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
 4. In caso di accertata assenza del cartello verrà erogata una sanzione amministrativa.

Art. 31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Per le operazioni di scavo e demolizione sono in vigore le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, con le precisazioni elencate nel presente articolo.
2. 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 al riguardo l'autorizzazione di cui al precedente art. 25.
3. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazioni, palificazioni, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione edivellamento di opere interrato, deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti (D.Lgs. n. 152/2006. L. n. 98/2013, D.M. n. 161/2012).
4. Le demolizioni sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con CILA.

Art. 32 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili

1. Per quanto riguarda la disciplina delle tolleranze nella realizzazione delle opere edili si rimanda a quanto previsto dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.

Art. 33 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. Per la sicurezza nei cantieri sono in vigore le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, con le precisazioni elencate nel presente articolo.
2. 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, devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando pericoli o danni a persone o cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, deve essere visibile dall'esterno tutta la segnaletica prescritta relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 34 - 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 dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.
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.

Art. 35 - 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. 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, non solo in ordine ad evitare l'introduzione di una nuova barriera ma anche nell'eliminarne una preesistente, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche. 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.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 36 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

36.1 Disposizioni generali

1. Al fine di favorire il recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in tutte le tipologie di intervento, in caso di abitazioni esistenti legittime o giuridicamente legittimate, l'intervento può essere in ogni caso eseguito a condizione che i criteri igienico-sanitari siano migliorati. Tale condizione vale anche in caso di cambio d'uso che ripristini l'originaria destinazione residenziale dell'unità immobiliare.
2. Nelle abitazioni prive dei requisiti di cui al presente articolo che si rendano libere, l'avente titolo, prima di consentire il loro riutilizzo, dovrà effettuare i lavori che si rendano necessari al fine di adeguarle a quanto prescritto dal presente articolo, fatto salvo il criterio generale del miglioramento, di cui al precedente comma 1.
3. Qualora le caratteristiche strutturali/distributive dell'unità immobiliare siano legittime, per miglioramento si può intendere anche il semplice adeguamento degli impianti, il rinnovo delle finiture ed in genere l'eliminazione di situazioni insalubri.

36.2 Caratteristiche dei locali

1. I locali delle unità residenziali sono classificati come segue:
 - a) Locali abitabili: tutti quei locali nei quali la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà e può durare l'intera giornata. Rientrano nella presente definizione: soggiorni, cucine, camere da letto, studi; la somma dei locali abitabili costituisce la "superficie abitabile".
 - b) Locali accessori e di servizio: locali non abitabili nei quali la permanenza delle persone ha carattere di saltuarietà e risulta nella giornata limitata nel tempo. Rientrano nella presente definizione: servizi igienici, bagni, ingressi, ripostigli, corridoi, disimpegni, vani scala, autorimesse, lavanderie, stenditoi, verande, taverne, vani tecnici.
 - c) I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia.

36.3 Altezze dei locali

1. Interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione e ricostruzione: i locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975 (altezza di 2,70 m per i locali abitabili e di 2,40 m per i locali accessori) con le precisazioni e le integrazioni di cui ai commi seguenti.
2. Interventi sugli edifici esistenti:
 - a) Negli edifici legittimamente esistenti, anche se già conformi al D.M. 05/07/1975, l'altezza interna esistente può essere ridotta fino ad un massimo di 10 cm per ragioni di risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pavimenti radianti, etc..) in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.

- b) Nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale, nei centri storici e negli edifici rurali, l'altezza interna è ammissibile con un minimo di 2,40 m per i locali di abitazione e di 2,20 m per i locali accessori.
3. In caso di soffitto non orizzontale l'altezza di riferimento è data dall'altezza media ponderale, da calcolare come rapporto tra Volume e Superficie di ogni singolo locale; il punto più basso da utilizzare nel calcolo non può essere inferiore a 1,80 m, sia per i locali di abitazione che per quelli accessori.
 4. L'altezza interna netta dei locali è misurata dal pavimento al soffitto finito. In caso di solaio con travetti, l'altezza interna va misurata all'intradosso dell'assito.
 5. In caso di ribassamenti (controsoffitti, velette etc...), i quali non devono mai avere altezze inferiori a quelle previste per i locali accessori, la parte di locale con le altezze abitabili deve avere superficie e dimensioni minime che rispettino quelle previste per i singoli locali dal successivo punto 36.4.
 6. I soppalchi sono ammessi nei limiti di quanto definito dal precedente art. 3, def. 24. Qualora il solaio interposto non si possa qualificare come soppalco, lo stesso deve essere posizionato in modo tale che i locali sottostanti abbiano le altezze previste dal presente articolo per i locali abitabili o per i locali accessori. Per i soppalchi devono essere garantiti idonei requisiti di abitabilità che consentono una illuminazione e areazione conforme alla norma vigente.
 7. Per le autorimesse si demanda al DM 01/02/1986.
 8. Ai sensi della Legge 120/2020 (semplificazioni), per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004:
 - a) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;
 - b) per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/16 della superficie di pavimento;
 - c) ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili di cui alla presente disposizione e della segnalazione certificata della loro agibilità si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.

36.4 Superfici minime

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento (per la sola parte di ampliamento), demolizione/ricostruzione, integrale redistribuzione interna, frazionamento e cambio d'uso, i locali devono avere le seguenti superfici e dimensioni minime:

LOCALE	LARGHEZZA netta (m)	SUPERFICIE calpestabile(mq)
Soggiorno	3,00	14,00
Soggiorno con cottura	3,00	18,00
Cucina abitabile	3,00	9,00
Cucina di sola cottura	2,00	5,00
Camera doppia	3,00	14,00
Camera singola/studio	2,50	9,00
Primo bagno	1,50	4,00
Corridoio	1,00	/

2. Negli interventi da realizzare su edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto nel punto 36.3, i locali a destinazione residenziale devono avere le misure previste dal D.M. del 05/07/1975. Qualora le opere siano volte al risparmio energetico (posa in opera di isolamenti, pareti radianti, etc...), le misure interne minime possono essere ridotte fino ad un massimo del 5% di quelle esistenti, in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005. La medesima deroga è possibile anche per ragioni di rinforzo strutturale.

36.5 Dotazione degli alloggi

1. Le dotazioni degli alloggi sono definite dal D.M. del 05/07/1975; fatto salvo quanto previsto nel punto 38.1, devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare; i locali abitabili, nonché almeno un bagno, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, mentre i locali di tipo accessorio possono anche essere raggiungibili con percorsi esterni.
3. Nella definizione degli aspetti distributivi di un alloggio, in analogia con i requisiti minimi stabiliti dal DM 05/07/1975, si precisa che, nell'indicazione di assicurare per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti (56 mq di sup. abitabile) e un'ulteriore superficie di 10 mq per ogni abitante eccedente, il calcolo dell'area deve contemplare solo i locali abitabili escludendo dal conteggio gli accessori.
4. È necessario garantire una proporzione tra la "zona giorno" e la "zona notte" con adeguate destinazioni d'uso che prevedano una vivibilità degli spazi senza condizioni di sovraffollamento, prevedendo per la zona giorno un minimo del 20% della superficie totale abitabile.
5. L'alloggio monostanza (monolocale/open space), deve avere superficie minima di 28,00 mq se per una persona e di 38mq se per due persone e, in entrambi i casi, larghezza minima di 3,00 m; si precisa che nella superficie minima di 28,00 mq, la superficie abitabile non può essere inferiore a 23,00 mq.
6. **Cucine** e spazi di cottura, oltre ai requisiti previsti dalle norme precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche:

- le cucine, anche se di sola cottura, ma separate dal locale soggiorno, devono avere illuminazione diretta;
 - le zone cottura inserite nei locali soggiorno devono essere ampiamente comunicanti con gli stessi, con aperture prive di serramento larghe almeno 1,80 m;
 - sopra i fornelli deve essere presente un condotto munito di adeguato impianto di aspirazione forzata, prevalentemente a sviluppo verticale, prolungato sopra la linea di gronda del tetto, per l'aspirazione dei vapori e delle esalazioni;
 - i locali con presenza di apparecchi a fiamma libera e/o caldaie devono essere dotati di due fori comunicanti con l'esterno nel rispetto della norma UNI-CIG 7129.
7. **Servizi igienici:** oltre ai requisiti previsti nelle norme precedenti, devono avere le seguenti caratteristiche:
- il servizio igienico principale deve essere dotato di w.c., lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia; gli ulteriori servizi igienici possono essere dotati di solo w.c. e lavabo;
 - sistema di areazione naturale o forzata secondo i criteri di cui al successivo punto 36.6;
 - non possono essere in comunicazione con il locale cucina o il locale soggiorno, ma devono essere disimpegnati, mediante serramenti, da apposito vano (antibagno, corridoio o altro); il lavabo e la doccia/vasca, possono essere collocati nell'antibagno: in questo caso la superficie dell'antibagno concorre a formare la superficie del servizio igienico;
 - le camere non possono costituire transito obbligato per l'unico servizio igienico presente nell'unità.
8. **Verande:** la realizzazione delle verande è ammessa nei limiti di quanto definito dal precedente art. 3, def. 42.
9. **Illuminazione:** i locali abitabili devono essere dotati di illuminazione naturale e diretta, secondo i seguenti criteri:
- il rapporto illuminante (RI) deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento del locale;
 - nel caso di locali abitabili della zona giorno, ubicati al piano sottotetto, il RI deve essere garantito in misura non inferiore al 50% da finestrature verticali, quali anche gli abbaini;

36.6 Ventilazione ed areazione

1. La ventilazione ed areazione dei locali abitabili deve essere garantita da finestre apribili di dimensioni tali da rispettare i medesimi rapporti fissati dal precedente comma 9.
2. Nel caso di bagni cechi, 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.
3. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora le aperture siano sostituite da un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.) opportunamente dimensionato.
4. Qualora il sistema V.M.C. non sia presente, valgono le seguenti prescrizioni:
 - I ricambi d'aria negli ambienti devono essere ottenuti mediante apertura dei serramenti. La superficie di aerazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo

pertanto tutte le parti con vetri fissi. I serramenti scorrevoli vengono computati per la metà della loro superficie complessiva. Per i rapporti aeranti minimi si faccia riferimento ai rapporti illuminanti di cui all'art. 36.5;

36.7 Scale, ascensori, ringhiere, parapetti

1. Le prescrizioni relative a scale, ascensori e parapetti sono contenute nella DGR n. 1428/2011, con le precisazioni ed integrazioni di seguito elencate.
2. Gli ascensori esterni di qualsiasi tipo 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 e devono rispettare, compresi gli eventuali ballatoi strettamente necessari per il collegamento, esclusivamente le distanze prescritte dal Codice Civile.
3. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della scala stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di 80 cm, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
4. In interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, qualora il nuovo piano sia soggetto all'obbligo di installazione dell'ascensore, potranno essere prolungati il vano scala e l'ascensore esistenti, seppure gli stessi non siano conformi alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora il professionista asseveri l'impossibilità tecnica e vengano comunque adottati sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla DGR 1428/2011).
5. Le scale condominiali o interne alle unità immobiliari esistenti, ma già presenti alla data di entrata in vigore della DGR 509/2010 (2 marzo 2010), anche qualora non conformi alle vigenti normative, possono essere mantenute o sostituite qualora migliorative della situazione esistente, nel rispetto del punto 36.1 del presente articolo.
6. Le scale interne alle unità immobiliari che collegano locali di abitazione con cantine, sottotetti o vani accessori, ad esclusione delle autorimesse, possono essere anche di tipo a chiocciola o con gradini a piè d'oca, purché abbiano comunque unico requisito minimo la larghezza netta per rampa di almeno 0,80 m.
7. La distanza tra una porta ed il primo gradino di una scala discendente non può essere inferiore a 0,40 m.
8. Negli edifici e negli spazi di loro pertinenza, i dislivelli superiori a 0,50 m devono essere dotati di idoneo parapetto.

36.8 Piani seminterrati e sotterranei

1. Nessun locale abitabile può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna. I vani seminterrati ed interrati possono invece essere destinati a locali accessori.
2. Nel caso di locali abitabili seminterrati legittimamente preesistenti, contestualmente ad eventuali interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. d, del DPR 380/2001, dovranno essere realizzate intercapedini areate in modo da evitare il contatto diretto tra il terreno e le pareti dei suddetti locali abitabili.
3. 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, di idoneo spessore.

36.9 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Il recupero dei sottotetti, a fini abitativi su edifici esistenti alla data del 6 aprile 2019, è disciplinato dalla L.R. 51/2019.
2. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte alla residenza; i singoli vani devono rispettare i seguenti parametri minimi:
 - l'altezza utile media del vano abitabile non deve essere inferiore a ml. 2,40, mentre per i locali accessori è consentita l'altezza minima di ml. 2,20; l'altezza stessa sarà determinata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi ml. 1,60 metri, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come la media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5%;
 - il rapporto aero - illuminante per le aperture in falda deve essere almeno pari ad 1/16 della superficie di pavimento;
 - i progetti devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici;
 - il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.
3. La presente normativa è applicabile agli edifici collocati nel centro storico, a quelli tutelati ai sensi dell'art. 10, ex L.R. 24/85 (qualora gli interventi stessi non risultino in contrasto con le specifiche norme di tutela) ed ai fabbricati ubicati nelle Z.T.O. “B – C – D”.
4. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.
5. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e comportano la corresponsione del contributo di costruzione determinato in applicazione alle tariffe comunali vigenti ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001.
6. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di spazi a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies L.U., (nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione). Qualora non sia possibile reperire in loco od in aree limitrofe spazi coperti o scoperti funzionali a tale fine, è possibile monetizzare l'equivalente valore dell'area secondo i valori determinati dall'Amministrazione ed aggiornati annualmente con Determina del Dirigente del Settore.

36.10 Locali ad usi non abitativi

1. Per i locali a destinazione ricettiva/alberghiera si applicano le disposizioni vigenti in materia tra cui la DGR 807/2014, 1521/2014 e 1578/2018; per quelli a destinazione ricettiva/complementare (alloggi turistici, camere, centri vacanze, etc...) si applicano le

disposizioni della DGR 419/2015. I locali delle “abitazioni a locazione turistica” e dei “Bed & Breakfast” sono soggetti alle norme del presente articolo.

2. Per i locali degli edifici a destinazione agricola deve essere rispettato quanto stabilito dall’art.44 e seguenti della LR 11/2004, dal vigente PI, nonché dalle specifiche normative di settore vigenti
3. Per i locali a destinazione produttiva, direzionale e commerciale si applicano le disposizioni contenute nella DGR 1887/1997, nella relativa Circolare Regionale n. 13/1997, nel D.lgs 81/2008 o le linee guida pubblicate sui siti web istituzionali e in tutte le norme specialistiche nazionali e regionali di settore, in relazione alla tipologia di attività. Il tecnico progettista deve sempre asseverare la conformità del progetto a tali normative.
4. Per le strutture scolastiche e prescolastiche, per le strutture universitarie, socio-sanitarie ed ospedaliere si applicano le specifiche disposizioni vigenti in materia.

Art. 37 - 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. La materia relativa agli aspetti energetici dell’edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia.
2. I PUA devono essere conformi alle previsioni del Piano di Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), a partire dalla sua approvazione.

Art. 37.1: Efficienza energetica della struttura edilizia

1. Le prestazioni termiche dell’involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia che fanno riferimento al D.Lgs. 192/2005 s.m.i.

Art. 37.2: Indicazioni progettuali per l’ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. Si richiamano i contenuti relativi alla legislazione per l’efficienza energetica degli edifici, in particolare D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., D.Lgs 28/2011, DPR 59/2009 e norme tecniche correlate.
2. Si richiamano altresì le indicazioni contenute nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” allegato al P.I.).

Art. 37.3: Impianti di riscaldamento

Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:

- a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
- b) negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell’intero sistema impiantistico, nell’ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l’edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 mt., è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.

Art. 37.4: Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D. Lgs. 28/2011.

Art. 37.5: Pannelli fotovoltaici/solari

1. L'art.5 della LR 14/2009 s.m.i. consente la realizzazione di tettoie o pensiline "a terra" sulle quali alloggiare impianti ad energia solare (con limite di 6 kWp) senza che queste costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici e consentendone la realizzazione attraverso S.C.I.A.
2. I pannelli solari termici e fotovoltaici da installare sui tetti dovranno obbligatoriamente essere aderenti o integrati alla copertura, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente. È comunque vietata, con riguardo agli impianti solari termici, l'installazione sui tetti di serbatoi / scambiatori di calore.
3. Le pensiline fotovoltaiche non potranno avere un'altezza media maggiore di ml.2,50 dal piano pavimento sul quale vengono realizzate; la superficie massima non computabile volumetricamente non potrà essere maggiore di 10 mq. per ogni kWp di potenza dell'impianto con un massimo di 60 mq. Per le distanze si richiama quanto riportato nell'art.96.
4. In caso di installazione su tetto piano o su terrazza, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente, gli impianti non dovranno essere visibili dall'esterno (dalle strade e dagli spazi pubblici).
5. La disposizione di cui al precedente comma non si applica agli edifici compresi nelle zone di tipo produttivo.

Art. 37.6: Serre solari bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti della DGRV n. 1781 dell'8.11.2011 e del successivo art.87.

Art. 37.7: Contenimento dei consumi idrici

1. Le modalità operative da adottare per il contenimento dei consumi idrici, sono contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I..

Art. 37.8: Sistemi di illuminazione artificiale

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
 - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.
 - Utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
 - installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
- utilizzare interruttori crepuscolari;
 - utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

5. Requisiti illuminotecnici.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impianti visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone. L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati a uffici;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici e le cabine di cottura, in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ad aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere superficie inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento, sia parziale che totale, quando si tratti di locali di abitazione.

È ammessa la sola illuminazione artificiale nei seguenti casi:

- negli spazi di accesso e di collegamento;
- nei locali ripostiglio, cantine, corridoi, ecc.;
- nei locali adibiti a servizio igienico (oltre al primo nelle abitazioni);
- negli spazi che prevedono la permanenza delle persone solo temporanea;
- negli spazi destinati ad attività lavorative, commerciali, culturali, ricreative e di pubblico

spettacolo che richiedono particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio delle stesse;

- nei locali per pubblici esercizi a condizione che vi sia almeno una sorgente di luce naturale.

Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009 n.17 e del "Regolamento per il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata esterna attraverso il contenimento del consumo energetico e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso", approvato con D.C.C. n.30 del 28.11.2014.

Art. 37.9: Requisiti acustici passivi

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs 42/2017 e s.m.i..

Art. 37.10: Relazione tecnica

1. Relativamente agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

Art. 38 - 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. Tali incentivi sono tra loro cumulabili, fatto salvo ove sia esplicitamente escluso per legge.

In particolare acquisisce il nuovo quadro normativo regionale di cui alla legge Regionale 4 aprile 2019 n.14 (Veneto 2050: politiche per la riqualificazione e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge Regionale 2 aprile 2004 n.11).

Art. 39 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione.
2. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale, per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione, si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
 - a) evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti;
 - b) facilitare la rimozione del radon dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria) e in particolare con la realizzazione di vespai areati;
 - c) una ventilazione adeguata e bilanciata dei locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

Art. 40 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

1. Fatti salvi i requisiti dell'art.36.4, tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia avente i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq. 4,00, con larghezza minima di mt. 1,80;
 - b) areazione ed illuminazione diretta dall'esterno.
2. Sono ammessi servizi aggiuntivi illuminati ed aerati artificialmente purché sia garantito un adeguato impianto di ventilazione forzata.
3. Le pareti del locale in disamina devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.
4. In caso di impossibilità accertata, con opportuna documentazione progettuale ed esclusivamente per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'eventuale unico W.C. con aerazione ed illuminazione artificiale (con esclusione delle unità monolocale).
5. È vietata, per motivi igienico sanitari, la comunicazione diretta tra il locale adibito a servizio igienico sanitario e la cucina, il soggiorno e la sala da pranzo.
6. Ogni unità destinata ad attività secondaria e terziaria deve essere dotata di almeno un locale W.C., oltre un locale antiwc, entrambi con dimensioni minime previste dalla Figura 4 di cui all'Allegato B alla DGRV 1428 del 06/09/2011 e s.m.i., tali da soddisfare i criteri di accessibilità/adattabilità come previsto dalla L.13/1989 e successive disposizioni Regionali con aerazione ed illuminazione anche artificiale.

Art. 41 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Si demanda a quanto previsto all'art. 79 bis della LR 61/1985 così come modificato dalla LR 29/2019.

Art. 42 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

1. In applicazione delle disposizioni dell'art.54 della L.R. 30/2016, si rinvia al "Regolamento Comunale in materia di sale da gioco", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 31.07.2019.

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

Art. 43 - Strade

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, della dimensione e della tessitura delle pavimentazioni.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre prevedere:
 - tutte le canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telematica, cavi telefonici, ecc.) da realizzare in modo da agevolare i futuri allacciamenti delle utenze ed eventuali loro riparazioni;
 - gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale attraverso la differenziazione delle quote e/o materiali;
 - l'evidenziazione di tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali attraversamenti, incroci, ecc.) mediante cambi di pavimentazione od altri accorgimenti ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari (e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza).
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre.
5. Le pavimentazioni lapidee che presentano una superficie levigata dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura.
6. Nel centro storico le pavimentazioni stradali devono ordinariamente essere realizzate con l'impiego di materiali tradizionali.
7. L'uso delle pavimentazioni stradali in manto bituminoso va limitato di norma alle zone di espansione ed ai nuovi tracciati viari;
8. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a ml 12 per i tessuti residenziali e ml 24 per i tessuti ove insistono attività produttive.
9. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
10. Per quanto non espressamente indicato si demanda alla specifica normativa di settore.

Art. 44 - Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. 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 portici o passaggi coperti.
2. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 45 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili sono quelle previste dal Codice della strada; nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico, come previsto dall'articolo 31 del Prontuario allegato al Piano degli Interventi.
2. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile dei luoghi generatori di interessi, collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale; la continuità dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti.
3. In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico.
4. Le piste ciclabili qualora destinate ad un solo senso di marcia devono avere una larghezza minima di ml. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di ml. 2,50, separate con soluzioni tecniche adeguate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza ai ciclisti.
5. La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile; tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti; qualora venga utilizzato lo stesso materiale di finitura l'individuazione visiva della pista dovrà avvenire attraverso l'uso di diversa pigmentazione. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano.
6. Le piste ciclabili devono essere sempre dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed essere adeguatamente illuminate.
7. Per quanto non espressamente indicato si demanda alla specifica normativa di settore vigente.

Art. 46 - Aree per parcheggio

1. I parcheggi di norma saranno approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra.
2. Il Comune potrà 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. Le dimensioni degli stalli di sosta saranno conformi al vigente CdS e al relativo Regolamento di Esecuzione nonché alla normativa tecnica UNI vigente.
4. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a ml 5,50.
5. All'interno delle zone a destinazione produttiva una parte della superficie destinata a parcheggio dovrà avere stalli a disposizione dei veicoli commerciali della dimensione di ml.18/20 x 3/3,5.
6. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a ml 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
7. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile di norma, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.

8. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
9. Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.
10. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di un vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L.1150/1942 introdotto dall'art.18 della L.765/1967 e successivamente modificato dall'art.2 della L.122/1989. Nel caso di alloggi con superficie utile superiore a mq.42, deve essere garantita la realizzazione di due posti auto per una superficie complessiva non inferiore a mq.30 per ogni singola unità immobiliare; nel computo vanno comprese le aree di manovra nella misura pari al 20% del totale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 lett.d) del DPR 380/2001, compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché il negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento di spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq.1,00 per ogni 100 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione, esclusivamente per le unità realizzate in aggiunta a quelle esistenti.
11. Nelle aree di pregio storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio interrato da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.
12. Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta.
13. Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.
14. La superficie a parcheggio scoperto, interna al lotto, dovrà essere razionalmente organizzata in posizione agevolmente accessibile dalla via pubblica.
15. Negli interventi di ristrutturazione di fabbricati residenziali (unifamiliari e bifamiliari) che non prevedono l'incremento del numero degli alloggi, è possibile l'eliminazione dei garage interni coperti esistenti, a favore di locali di servizio, prevedendo idonea area a parcheggio interna al lotto nella misura di cui alla L. 122/89, in posizione agevolmente accessibile dalla via pubblica.

Art. 47 - Piazze e aree pedonalizzate

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la 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) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto 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 ecc..
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 (max 2,50 cm) 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 ecc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
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.

Art. 48 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Tutte le vie 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, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di ml 1,50 (possibilmente sopraelevati di cm.10-15) e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e s.m.i.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di ml 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..
7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica

stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
9. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi.
L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
11. Nel caso in cui l'edificio sorga arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questa e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei comuni precedenti.
12. Nel centro storico le pavimentazioni dei marciapiedi devono essere conformi, per materiali d'impiego e tipologia, a quanto stabilito dal Piano degli Interventi.

Art. 49 - Passi carrai e uscite per autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione da parte dell'Ente gestore della strada.
2. I passi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nelle proprietà private.
3. Il cancello a protezione della proprietà, deve essere arretrato di almeno ml 5,00 allo scopo di consentire la sosta del veicolo in attesa d'ingresso fuori dalla carreggiata; è consentita la possibilità di deroga alla presente disposizione, come previsto dall'articolo 46 del Regolamento d'attuazione del Codice stradale, per aree ricadenti in zona territoriale omogenea "A - B - C" prospicienti strade a limitato transito veicolare con l'installazione di sistema automatizzato per l'apertura del cancello.
4. In zona agricola (Z.T.O. E) al fine di limitare le interferenze con la viabilità pubblica è consentito ordinariamente un unico accesso carrabile a servizio dell'aggregato abitativo e/o rurale o al fondo rustico di dimensione non superiore a ml. 5,00 (salvo applicazione di eventuali deroghe per effettive necessità di limitate dimensioni della carreggiata stradale e/o di particolari dimensioni dei mezzi agricoli).
5. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno ml 5,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.

Art. 50 - Chioschi/dehors su suolo pubblico e plateatici

1. È necessario per tale fattispecie fare riferimento a quanto stabilito:
 - dall'articolo 3, comma 1, lettera "e" del D.P.R. 380/2001 che nel definire gli interventi di nuova costruzione ricomprende alla lettera "e5" pure "...l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere....con esclusione di quelle costruzioni.... che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee."
 - Dal successivo articolo 6 (così sostituito dall'articolo 10 della L. 120/2020) che ricomprende tra le "attività libere", "le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, purchè destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 180 giorni comprensivo dei tempi di allestimento e di smontaggio del manufatto";
2. La temporaneità non è connessa alla soggettiva destinazione dell'opera data dal titolare e prescinde dalle caratteristiche costruttive o dal sistema di fissaggio al suolo; essa è correlata all'uso realmente precario e delimitato nel tempo stabilito in giorni 180 come previsto dall'articolo 6 del D.P.R. 380/2001.
3. Le dimensioni ed il tempo di permanenza dei manufatti va opportunamente comunicato all'ufficio tecnico comunale.
4. Non potranno in ogni caso riguardare aree assoggettate a tutela di qualsiasi tipo ed in ogni caso i manufatti dovranno distare dai confini di proprietà ml.1,50 e ml. 5,00 in caso di affacciamento su spazi pubblici.
5. L'opera dovrà comunque realizzarsi in conformità alle normative di sicurezza e non deve altresì essere causa di impedimento al traffico veicolare e pedonale ed ai mezzi di soccorso.
6. Proprio per il carattere di provvisorietà e temporaneità, tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture di facile rimozione.
7. Non è prevista in capo alle strutture descritte alcun tipo di proroga o rinnovo automatico dei termini, allo scadere dei quali il manufatto va rimosso.
8. Fattispecie diverse da quelle descritte saranno considerate illecite edilizie e quindi soggette al regime sanzionatorio stabilito dal D.P.R. 380/2001.
9. Nel caso di omessa comunicazione, i manufatti descritti non potranno essere considerati "per esigenze temporanee" e conseguentemente saranno considerati costruzioni abusive a tutti gli effetti.
10. Per le strutture da installare all'interno delle zone soggette a vincolo paesaggistico ambientale, dovrà preventivamente essere acquisita l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art 146 del D. lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. ed il parere della Soprintendenza ai sensi dell'art. 106 qualora ne ricorra la fattispecie.
11. Chioschi, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96. Le infrastrutture di qualsiasi tipologia e di cui al presente comma debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso da parte del Comune.
12. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
13. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:

- è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
 - è semichiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinano un ambiente circoscritto; ad uso fiere e/o manifestazioni realizzata con struttura impermeabile con superficie massima di mq 20,00 e per una permanenza massima di 90 giorni ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e bis del D.P.R. 380/2001, non va quantificata nei parametri edilizi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m. 5,00 dai confini di proprietà, per distanze inferiori sono ammesse previa convenzione da stipularsi con i confinanti o presa d'atto ed espressa accettazione sottoscritta dalle parti sugli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale.
14. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
 15. Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D. Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.
 16. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.

Art. 51 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. 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 ecc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio competente per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.
3. 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.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

Art. 52 - Recinzioni

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della strada, le recinzioni devono presentare un aspetto decoroso e risultare non invasive con l'ambiente circostante.
2. A tal fine si prescrivono le seguenti dimensioni massime articolate per zona:
 - entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml.1,50 misurata dalla quota media del piano stradale, per i lati prospettanti su aree pubbliche e ml.1,80 per gli altri confini interni misurati dal piano di campagna; il muro di recinzione pieno, prospettante su aree pubbliche, può essere consentito fino ad un massimo di ml.1,20 per non ostacolare le visuali; la recinzione realizzata con inferriate o con muretto di base e sovrastante inferriata, può raggiungere ml.1,50. Al comune la facoltà di vietare l'uso delle recinzioni e di imporre soluzioni architettoniche unitarie o richiedere l'allineamento planimetrico in arretramento con le recinzioni esistenti; è ammessa deroga alle altezze nel caso di recinzioni di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria.
 - All'interno delle zone agricole è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari, sulla base delle consuetudini formali e tipologiche presenti nella tradizione locale. L'altezza non può essere superiore a ml.1,50. E' consentita, solo su fronte strada, la realizzazione di recinzioni in mura piena, a vista e/o intonacata, di altezza non superiore a ml.1,20. E' consigliabile l'uso di reti quadrettate poste in adiacenza di siepi formate da arbusti compatti. Le altezze delle recinzioni poste in posizione perpendicolare alle strade pubbliche non devono superare ml.1,80.
3. L'altezza delle recinzioni si misura nel seguente modo:
 - per le strutture che prospettano su spazi pubblici, l'altezza massima sarà riferita alla quota del piano degli stessi o del marciapiede se presente;
 - per le strutture che prospettano su aree non urbanizzate l'altezza massima sarà riferita alla quota campagna ante intervento, ovvero prima di qualsiasi intervento di sistemazione e/o livellamento;
 - qualora vi siano quote naturali diverse tra le proprietà confinanti ovvero tra la parte interna e quella esterna della recinzione, la quota zero di riferimento sarà quella maggiore.
4. Qualora ricorrano situazioni particolari (impianti tecnologici pubblici o privati o altra struttura analoga) è consentito per motivi di sicurezza a prescindere dalla zona omogenea di appartenenza, di incrementare l'altezza massima delle recinzioni fino a mt. 2,50 purché realizzate in rete metallica o ringhiera.
5. È consentita la realizzazione di cancelli e relativi pilastri, in corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali, con altezza sensibilmente maggiore rispetto a quella massima consentita per la recinzione per una quota non eccedente il 10%; è consentita la realizzazione del primo tratto di recinzione, adiacente all'ingresso, in muratura piena intesa ad ospitare i vani contatori.

Art. 53 - Numeri civici

1. In sede di agibilità dell'immobile/unità il titolare dovrà presentare presso il competente Ufficio Comunale istanza di assegnazione del numero civico utilizzando la modulistica predisposta reperibile sul sito del Comune e provvedere obbligatoriamente all'installazione a proprie spese della relativa targhetta.
2. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica a propria discrezione.

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL' AMBIENTE

Art. 54 – Decoro degli spazi e verde su aree private

1. Negli spazi scoperti e nelle zone non coltivate è prescritta:
 - o la sistemazione a verde delle aree e piantumazione con essenze arboree tipiche dei luoghi con esclusione dei soli eventuali percorsi di accesso agli edifici, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli;
 - o la sistemazione con materiale preferibilmente non impermeabilizzate di tutta la viabilità interna carrabile;
 - o la realizzazione di percorsi pedonali con materiale lapideo naturale o in cotto;
 - o la conservazione dei fossati esistenti e la loro manutenzione.
2. Il Dirigente di Settore ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni e dei fossati.
3. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
4. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
5. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
6. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
7. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
8. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo).

Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
9. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
10. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
11. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
12. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando

l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo e comunque nel rispetto di quanto previsto dal vigente Codice della Strada.

13. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
14. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
15. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
16. La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
17. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.
18. Per quanto concerne le siepi con altezza superiore a ml 1,50, si demanda alle distanze dell'art. 892 del Codice Civile, maggiorate di ml 2,00 in prossimità di intersezioni o curve stradali per una estensione di ml 5,00 dal punto di intersezione stradale o inizio del raggio di curvatura. Restano fermi i distacchi previsti dall'art. 26 commi 7 – 8 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada fuori dal Centro Abitato.
19. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

Art. 55 - 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.

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

Art. 56 – Orti urbani

1. Gli orti urbani (aggregazione in colonie di orti singoli oppure orti collettivi/condivisi) sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.
2. Il Comune potrà predisporre apposito disciplinare per l'individuazione, l'assegnazione e l'uso degli orti urbani.

3. Il disciplinare da approvarsi con delibera C.C. dovrà definire:
 - La misura minima di ogni appezzamento adibito ad orto;
 - Le dimensioni planivolumetriche degli arredi urbani (tettoie, cassette in legno ecc.) ammissibili;
 - La tipologia di questi ultimi arredi (che dovranno comunque essere facilmente amovibili);
 - Le aree a parcheggio e di sosta;
 - Le alberature e gli arbusti autoctoni che dovranno essere messi a dimora;
 - I dispositivi di raccolta delle acque piovane (sostitutive dell'irrigazione con le acque dell'acquedotto).

Art. 57 – Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso la individuazione e realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili, anche nel contesto delle possibilità ammesse dalla legge 378 del 24/12/2003.
2. I percorsi saranno individuati su tracciati già esistenti e preferibilmente su viabilità a fondo naturale, per una percorribilità slow, a piedi, in bicicletta e a cavallo. Tale rete di percorsi favorirà inoltre lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali ad esempio agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, vendita diretta in filiera corta, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte importante di remunerazione. I beneficiari sono enti locali territoriali, proprietà collettive ed enti e organi gestori di parchi e riserve naturali regionali.

Art. 58 – Qualità dell'aria e ventilazione

1. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che la concentrazione di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, in riferimento anche alle eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione ed all'inquinamento atmosferico al contorno, non costituiscano rischio per il benessere e la salute delle persone.
2. È suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio – ecocompatibili con un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita (eco bilancio).
3. Tutti gli apparecchi a combustione, i focolari, i caminetti e le stufe in genere, siano essi alimentati a combustibile liquido, solido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto, così pure gli odori ed i vapori di cottura devono essere captati a mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione ed allontanati con le stesse modalità.
4. Nei locali degli alloggi ove sono installati apparecchi a fiamma libera, deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione, questo afflusso dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di 6 cmq per ogni Kw con un minimo di cmq 100 in conformità a quanto indicato dalle norme UNI – CIG.
5. Nelle stanze da bagno ed in ogni altro locale ove non vi sia areazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi con combustione a fiamma libera.
6. Le condutture che convogliano le acque nere devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezione e pendenza sufficiente e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno prolungati sopra la linea di gronda del tetto.
7. L'utilizzo della ventilazione naturale va considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'area.
8. Tale obiettivo deve essere garantito da un numero sufficiente di ricambi d'aria, in relazione alle tipologie di apertura che si intendono adottare.
9. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

10. In difetto di tale requisito devono applicarsi adeguati correttivi ai dimensionamenti effettuati.
11. La valutazione degli elementi di ventilazione deve altresì considerare l'uso della stessa per il raffrescamento delle superfici in regime estivo (che può essere attuato, oltre che per intercapedine, anche all'interno dei singoli ambienti), nonché per evitare la formazione di condensa del vapore, la formazione e l'insediamento di colonie microbiche e la presenza di impurità nell'aria e di gas nocivi, ciò al fine di assicurare condizioni di benessere respiratorio ed olfattivo.
12. Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale, in specie per locali destinati al terziario, possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione. Negli ambienti interni deve pertanto essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestie agli occupanti.

Art. 59 – Tutela del suolo, del sottosuolo e deflusso delle acque meteoriche

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo o del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo e le buone regole dell'arte del costruire.
2. Non si possono realizzare edifici su terreni che in precedenza sono stati utilizzati come discariche o deposito di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo se non dopo aver completamente bonificato e risanato l'intera area contaminata.
3. Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà corrispondere al principio dell'invarianza idraulica.
4. Ogni intervento, che aumenti il grado di impermeabilizzazione dei terreni in misura equivalente o superiore a mq. 1000, dovrà prevedere opportuni volumi d'invaso nell'ambito del dimensionamento delle condotte, ovvero mediante la realizzazione di specifici contenitori o con la previsione di superfici temporaneamente allagabili, salvo che tali volumi d'invaso non siano stati previsti a scala più ampia di insediamento.
5. Per tale aspetto, i progetti inerenti alla fattispecie descritta, dovranno essere corredati da relazione di calcolo idraulico per il dimensionamento dei volumi d'invaso, la quale dovrà altresì considerare i livelli massimi previsti per il canale ricettore.
6. La disposizione plani-altimetrica della rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere tale da consentire ai volumi d'invaso di riempirsi evitando allagamenti indesiderati e di svuotarsi completamente una volta terminata la pioggia.
7. Dovranno essere accuratamente evitati i ristagni d'acqua, in particolare qualora i volumi d'invaso vengano ricavati mediante allagamenti di superficie a cielo aperto essi dovranno avere pendenza adeguata al tipo di finitura superficiale.
8. In caso di superficie erbosa dovrà essere accuratamente evitato l'impantanamento predisponendo adeguati dispositivi di scarico di fondo (es. trincee drenanti).
9. Qualora l'altezza massima di progetto dell'acqua superi cm. 40, gli invasi a cielo libero dovranno essere opportunamente recintati.
10. Sono vietate tutte le opere di scavo, di sbancamento e di riporto che modificano sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e che non sono riconducibili all'attività agricola sulla scorta di un Piano aziendale approvato dall'I.R.A.
11. Sono da considerare tali 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:
 - le opere che alterano il regime idraulico e di scolo delle acque;
 - 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

Art. 60 - Approvvigionamento idrico

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 61 - Depurazione e smaltimento acque

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 62 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 63 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 64 - Distribuzione del gas

1. Si rimanda alla carta dei servizi del gestore del servizio.

Art. 65 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per edifici di nuova costruzione non residenziali con superficie utile superiore a 500 mq o in caso di ristrutturazione edilizia totale di edifici con caratteristiche medesime, per l'ottenimento del titolo edilizio, è obbligatorio prevedere l'esecuzione o la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ad energia elettrica, conformi a quanto previsto dal Piano Nazionale Infrastrutturale (aggiornamento Decreto del Presidente del Consiglio 18 aprile 2016). Tali infrastrutture dovranno essere idonee a permettere la connessione da almeno il 2,5% (o maggiori in caso di modifiche alle norme di settore intervenute successivamente all'approvazione del presente Regolamento) del numero complessivo dei posti messi a disposizione (posti auto e box per auto).
2. La gestione delle colonnine di ricarica sarà gestita e mantenuta dal privato, anche attraverso forme convenzionate con soggetti terzi.
3. Le infrastrutture destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale, così come disposto dall'art.17-sexies della Legge 134/2012.

Art. 66 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. L'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione rilevanti è disposto dall'art. 11 del D. Lgs 28/2011 e del relativo Allegato 3.
2. I progetti per la costruzione di nuovi edifici e per la ristrutturazione rilevante di edifici esistenti devono obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il rinfrescamento.
3. In particolare l'allegato 3 sopra richiamato stabilisce che gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, per almeno il 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il rinfrescamento ove previsto.

Art. 67 - Telecomunicazioni

1. Qualsiasi nuovo impianto di comunicazione elettronica ad uso pubblico dovrà essere progettato in modo tale da definire con sicurezza l'ampiezza delle fasce di rispetto.
2. Le ditte installatrici dovranno dimostrare la certezza, sulla base dei dati e delle metodologie usate, del calcolo progettuale.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 68 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Responsabile dell'ufficio Tecnico, ha la facoltà di imporre:
 - la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;
 - la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
 - la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
2. In caso di nuova costruzione di fabbricati condominiali, dovranno essere individuati, all'interno delle aree di proprietà, appositi spazi ove collocare i contenitori per la raccolta R.S.U. dimensionati in relazione al numero delle unità abitative che ne fruiscono. Tali spazi dovranno essere collocati in adiacenza alle aree pubbliche e, comunque, facilmente fruibili dal servizio di raccolta. Saranno obbligatoriamente individuati per tutti gli interventi che prevedano accessi in comune a tre o più unità residenziali. Gli spazi R.S.U. debbono intendersi quali spazi privati a servizio dell'edificato e, quindi, non potranno essere compresi nel conteggio delle aree a standard pubblici.
3. Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, anche su aree già edificate, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

Art. 69 – Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto esistente conformemente alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nel Piano degli Interventi.
2. Il Dirigente di Settore ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, tinteggiature, ecc.) contrastanti con le caratteristiche della zona territoriale in cui è collocato l'edificio e/o l'elemento in disamina, al fine di conseguire soluzioni pertinenti al contesto.
3. Qualora a seguito di demolizioni o interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente di settore imporre ai proprietari l'occultamento e/o la loro sistemazione.
4. Il Dirigente può altresì, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 70 - Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti su suolo pubblico fatte salve le strutture esistenti:
 - fino a ml. 4,00 di altezza da quota zero sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;

- oltre i ml. 4,00 di altezza da quota zero sono consentiti a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante con un massimo di ml. 1,00.

Le misure di cui al precedente punto vanno altresì applicate per lanterne, lampade, fanali ed a qualsiasi altro elemento da applicare in facciata agli edifici.

3. Nel centro storico, forma e dimensione degli aggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.
4. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
5. I serramenti e scuri prospicienti spazi pubblici, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire e manovrare senza sporgere dal filo esterno della muratura.
6. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m. 2,20.

Art. 71 - Allineamenti

1. Gli allineamenti degli edifici sono, di norma, individuati dal P.I. e nei Piani Urbanistici Attuativi.
2. Nel caso di intervento diretto, gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.
3. L'Autorità Comunale competente potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti, qualora lo richiedano ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
4. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

Art. 72 - Piano colore

1. Nelle more di approvazione del Piano del Colore, valgono le prescrizioni di cui ai seguenti commi.
2. Le tinteggiature degli edifici devono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio comunale e del contesto nel quale si inseriscono.
3. Le tinteggiature devono rispettare l'unitarietà della facciata e, qualora esistenti, le tradizionali marcature (risalto cromatico) di marcapiani, contorni di porte o finestre, gronde e simili. Sono preferibilmente da escludere pitture a legante acrilico, salvo nel caso di rivestimento di cappotti; vanno preferite quelle con legante a calce con fissativi naturali e/o pitture ai silicati.
4. Nel rispetto del decoro, eventuali "murales" devono essere autorizzati dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 73 – Impianti tecnologici

1. L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità (quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore e tralicci ecc.) saranno valutati puntualmente in funzione delle specifiche necessità; gli impianti dovranno comunque disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive con distanza minima dai confini di ml 1,50.
2. Impianti tecnologici pertinenti ad attività produttive in zona territoriale omogenea propria o

impropria (tipo silos, serbatoi etc.), con esclusione delle canne fumarie con diametro maggiore di cm. 50, ancorché non si considerino in termini di superficie coperta, devono comunque rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà.

3. Se le superfici di ingombro di tali impianti eccedono i mq. 5,00, le stesse vanno computate in termini di superficie copribile.

Art. 74: Tende

1. Sono ammesse sul suolo pubblico tende retrattili installate su strutture non infisse al suolo ma su supporti a sbalzo.
2. Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio.
3. Le tende, che si proiettano su area di pubblico transito, devono avere altezza dal suolo in ogni punto non inferiore a ml. 2,20, mentre la sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal limite esterno del marciapiede verso strada.
4. Qualora l'immobile interessato sia composto da più unità, l'affissione delle singole tende parasole subordinata alla preventiva approvazione di un piano guida per l'intero immobile al quale dovranno adeguarsi le successive richieste.
5. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità e la sicurezza.

Art. 75: Coperture degli edifici – Canne fumarie - Comignoli

COPERTURE DEGLI EDIFICI

- a) Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
- b) Le coperture piane 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 nere. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.

CANNE FUMARIE – COMIGNOLI

- a) Si definiscono camini in muratura o canna fumaria quei condotti utilizzati per l'evacuazione dei prodotti provenienti dalla combustione di un singolo apparecchio termico.
- b) Si definiscono comignoli i dispositivi posti a coronamento di un camino o di una canna fumaria atti a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.
- c) Camini in muratura, canne fumarie e comignoli devono rispondere ai requisiti previsti dalle normative vigenti.
- d) Camini, canne fumarie esterne ed i comignoli devono essere per forma e rivestimenti congruenti con la tipologia dell'edificio al quale sono applicati ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale al contorno.
- e) Le canne fumarie multiple devono essere accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio.
- f) Nella zona "A", nonché nelle aree ed edifici assoggettati a tutela, i comignoli e gli sfiati

devono essere preferibilmente in muratura a vista oppure intonacati; è comunque vietato nella fattispecie l'installazione di canne fumarie in acciaio o comunque metalliche sui fronti principali dell'edificio, qualunque sia la categoria di tutela assegnata all'immobile.

Art. 76: Illuminazione pubblica e privata

1. La progettazione degli spazi aperti dovrà realizzarsi con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici e l'inquinamento luminoso; a tal fine i nuovi impianti privati e pubblici di illuminazione esterna dovranno essere conformi alla L.R. 17/2009 e s.m.i. ed a quanto previsto dal "Regolamento per il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 28.11.2014.

Art. 77: Griglie ed intercapedini

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, 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 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 percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

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

Art. 78: Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Antenne – Il terminale di tutti gli apparecchi radio e/o televisivi, previsto per ogni singolo edificio, deve essere unico a prescindere dalle unità presenti, collocato esclusivamente in copertura e mitigato nell'aspetto con la stessa (es. colore parabola).

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in zona; le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate. Le antenne non potranno essere collocate sulle facciate.

Nella zona territoriale omogenea "A", nonché per gli edifici assoggettati a tutela, le antenne devono essere collocate sul lato opposto a quello principale e solo in copertura.

L'installazione di ripetitori ed antenne di trasmissione deve essere eseguita tenendo conto del contesto ambientale; dovranno, quando possibile, essere previste mascherature arboree con piante autoctone e comunque adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto dei manufatti.

La richiesta dovrà altresì essere accompagnata da uno studio attestante il livello di inquinamento prodotto ed il grado di compatibilità con il contesto insediativo, corredata dal parere favorevole dell'A.R.P.A.V.

2. Impianti di climatizzazione unità esterne – L'installazione di impianti di condizionamento (così pure qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne), a prescindere dal titolo edilizio per la sua collocazione, deve ispirarsi al principio di salvaguardia del decoro degli edifici e di rispetto del contesto ambientale circostante in tutto il territorio comunale.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di manutenzione degli immobili esistenti e/o comunque di semplice adattamento degli impianti esistenti, le unità esterne degli impianti di condizionamento devono essere collocate in nicchia sulla muratura ed in copertura opportunamente mascherati oppure inserite su logge o terrazze in modo da non deturpare il decoro della facciata e comunque non devono essere visibili dalle strade pubbliche o spazi pubblici.

Art. 79: 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 attenendosi alle cromie originarie degli edifici di Centro Storico con la possibilità di minime gradazioni di colore.
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.
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 80: Insegne, totem, targhe professionali e vetrofanie

1. Le insegne, i totem e le targhe professionali, sono da considerarsi parte integrante dell'ambiente cittadino ed influiscono sui caratteri dei luoghi.
 - a) L'apposizione di insegne ed altri mezzi pubblicitari deve necessariamente considerare l'aspetto tipologico dell'edificio, gli eventuali gradi di tutela assegnati allo stesso ed il contesto ambientale.
 - b) L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità è assoggettata alle disposizioni del Codice della strada e del relativo Regolamento attuativo ed a quanto previsto dal Piano degli Interventi.
 - c) Qualora l'immobile interessato sia composto da più unità commerciali, artigianali, direzionali, l'affissione delle singole insegne è subordinata alla preventiva approvazione di un piano guida per l'intero immobile al quale dovranno adeguarsi le successive richieste.
 - d) Non potranno essere installate insegne luminose con colori semaforici, né cartelli che possano in qualche modo interferire negativamente con la viabilità; l'impianto luminoso dovrà essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 17/2009.
 - e) Sono da considerarsi a tutti gli effetti insegne anche le scritte (serigrafia, dipinto, affresco, e quant'altro possa essere realizzato per la diffusione del messaggio pubblicitario) realizzate sulle pareti degli immobili e/o sulle loro pertinenze.
 - f) Le insegne da installarsi nelle Zone A e nelle zone soggette a vincolo ambientale paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 dovranno essere realizzate esclusivamente con lettere singole scatolari eventualmente retroilluminate. La dimensione complessiva massima

dell'insegna non dovrà superare quella del relativo foro, altezza massima di ml 0,30. E' consentito l'eventuale pannello di supporto con tinteggiatura simile al muro sottostante per uno spessore massimo pari a cm 2,00.

- g) In tutto il territorio comunale dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti e di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale.
- h) Le insegne installate all'interno delle vetrine sono da considerarsi "attività di edilizia libera" soggette a sola comunicazione preventiva al Comune. Soluzioni diverse da quanto indicato saranno soggette a preventiva autorizzazione da parte dell' U.T.C.
- i) E' consentita la realizzazione di totem pubblicitari da posizionarsi con le stesse modalità, dimensioni, ubicazione e prescrizioni dei cartelli pubblicitari di cui al successivo art. 82.
- j) E' consentita su tutto il territorio comunale l'installazione di targhe professionali di dimensioni non superiori a cm 40 x cm 40 realizzate in metallo, vetro, legno, materiale plastico traslucido, prive di illuminazione. Le targhe non dovranno superare l'unità per esercizio. Le stesse sono da considerarsi "attività di edilizia libera" soggette a sola comunicazione preventiva al Comune. Soluzioni diverse da quanto indicato saranno soggette a preventiva autorizzazione da parte dell'U.T.C.
- k) Per le insegne del Centro Storico si demanda comunque a quanto previsto nelle N.T.O. del Centro Storico. Per le insegne pertinenti alle Farmacie e le Rivendite di Tabacchi su tutto il territorio comunale valgono le vigenti disposizioni delle normative di settore.

Art. 81: Cartelli pubblicitari

1. L'installazione di cartelli pubblicitari e quant'altro possa essere utilizzato per la diffusione del messaggio pubblicitario, è ammessa nei limiti previsti dal D.Lgs. n° 285/1992 (Codice della Strada) e D.P.R n. 495/1992 (Regolamento d'esecuzione e di attuazione) e loro successive integrazioni e modificazioni.
2. L'autorizzazione per l'installazione di cartelli sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004 dell'autorizzazione paesaggistica.

Art. 82: Muri di cinta

Vedi art.52 – Recinzioni.

Art. 83: Beni culturali ed edifici storici

1. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e gli edifici di valore storico-testimoniale, gravati da grado di protezione di P.I. non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
2. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – artistica caratterizzanti il sito.
3. Sono, quindi, vietati in tali ambiti:
 - gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;

- i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione originaria. Dovranno in tal senso essere acquisiti eventuali progetti originari da cui possano emergere l'impianto dendrologico, le preesistenze storiche di arredi d'epoca, la presenza di vie d'acqua / sorgenti, canali ecc.;
- dovrà perciò essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti. Gli elementi di arredo storico presenti, non potranno essere sostituiti.

Art. 84: Cimiteri monumentali e storici

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

Art. 85: Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 86 - Superamento delle barriere architettoniche

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare per le persone con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.) ovvero per l'utenza ampliata, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico – edilizi deve essere redatta ed eseguita in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali (L 13/1989, DM 236/1989, DPR 380/2001 capo III), regionali (LR 16/2007, DGR 1428/2011 come integrata dalla DGR 1898/2014), nonché del presente Regolamento, così come di seguito precisate ed integrate.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di parte di essi, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "Accessibilità", "Visitabilità" ed "Adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. In particolare le tecniche costruttive devono fare riferimento a quanto previsto dalla DGR n. 1428/2011 (come integrate con DGR n. 1898/2014).
3. Nel caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli interventi strutturali ed impiantistici sugli edifici esistenti o nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio per valori storici ed estetici del bene tutelato, nel rispetto di quanto contenuto agli artt. 7.2 e 7.5 del D.M. 236/89, si ritengono ammissibili soluzioni alternative alle specificazioni ed alle soluzioni tecniche previste dalla normativa vigente, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. In tali casi nella relazione tecnica dovranno essere esposte, in modo dettagliato, le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni di legge. Possono in tali casi essere proposti o prescritti sistemi di accessibilità equivalente (come definiti dalla DGR 1428/2011).

Art. 87 - Serre bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti dall'art.5 della LR n.14/2009 e dall'art.3 della DGR n. 1781/2011, con la precisazione che l'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.

Art. 88 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si demanda alla specifica normativa nazionale di settore contenuta in particolare nel DM 37/2008, nel D.lgs 192/2005 e nel D.lgs 28/2011.
2. Sugli edifici con coperture inclinate sono ammessi solo pannelli di tipo integrato e semi-integrato. I pannelli solari termici e fotovoltaici del tipo non integrato sono ammessi su coperture piane, solo se non visibili da spazi pubblici o di uso pubblico.
3. Per quanto riguarda i collettori solari, gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

Art. 89 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Sugli edifici ricadenti nelle Zone “A” di Centro Storico del P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale, le coperture dovranno rispettare le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative NTO di P.I..
2. 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.
3. 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, così come individuato al comma 1), nonché rivesta particolare interesse storico documentale.
4. Non è consentita la finitura a vista mediante l’uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
5. 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, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
 - a. la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
 - b. la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
 - c. si considerano giustificati da reali esigenze igienico-sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l’aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l’agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l’utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza + o – 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
6. Grondaie, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20 con sporgenza massima m 0,50 nelle strade fino a mt. 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza massima consentita è di mt. 1,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1945;
7. 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.

Art. 90 - 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 dell’organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Il cortile è ritenuto elemento di miglioramento della qualità ambientale, in particolare se l’edificio risulta carente di affacci esterni.
3. Qualora lo spazio sia delimitato da costruzione continua lungo tutto il suo perimetro (patio), la distanza minima da osservare tra pareti contrapposte non può essere inferiore a quella stabilita per il distacco tra fabbricati; ove l’area sia interessata dalla presenza di balconi e/o poggianti aventi aggetto inferiore a ml 1,50, le relative proiezioni non saranno considerate per il computo delle

distanze.

4. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

Art. 91 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

CAVEDIO

1. È l'area libera scoperta delimitata da costruzione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo i locali accessori, cioè non destinati alla permanenza di persone.

La superficie alla base del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro; nella sezione orizzontale del cavedio si deve comunque poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Deve essere previsto idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche a prescindere dal tipo di materiale utilizzato per la pavimentazione dell'area alla base del cavedio, al fine di evitare la formazione di ristagni maleodoranti.

CHIOSTRINA

2. Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

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

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

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbbligo.

PATIO

3. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.

La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.

I patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbbligo.

Art. 92: Intercapedini e griglie di aerazione

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art.77.

Art. 93: Recinzioni

1. Si richiamano le norme stabilite al precedente art.52.

Art. 94: Materiali e tecniche costruttive degli edifici

1. Si richiamano le norme fondamentali di buona costruzione per gli edifici secondo le direttive delle normative di settore vigenti.

Art. 95: Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione

al contesto.

Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, potrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

Dove possibile è prescritta la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.

Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto del miglioramento dell'inerzia termica estivo invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

2. La copertura, anche parziale, degli spazi definiti al comma 1 con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale
3. Si definiscono pertinenti gli interventi che comportano la realizzazione di manufatti che pur avendo una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, sono preordinati

a soddisfare un'esigenza di utilizzo complementare all'edificio principale con analoga destinazione d'uso.

- a Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera "e6" del D.P.R. 380/2001 le pertinenze di cui al presente articolo non possono interessare (quindi si considerano "nuova costruzione" ai sensi del citato articolo) immobili o aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 articolo 10, 11 e seguenti (ex L. 1089/39), 134 e 136 e seguenti (ex L. 1497/39), così pure edifici ed aree schedate ai sensi dell'ex art. 10 della L.R.24/85.
- b Sono considerate pertinenze i manufatti che presentano le seguenti caratteristiche:
 - consistenza volumetrica inferiore al 10% del fabbricato principale e comunque non eccedente mc 50 complessivi;
 - rispetto delle distanze minime da confini, fabbricati, strade ed altro stabilite dal Piano degli Interventi e/o da altre fonti normative;
 - non possono avere un proprio accesso autonomo dalla via pubblica.
- c Negli spazi di cui al comma 1 potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pompeiane, fioriere, casette ludiche per bambini che non costituiscono volumetria (dimensioni massime 2 mq.).

4. Uno, alternativamente tra il gazebo, il pergolato, la pompeiana, la tenda a pergola potranno essere realizzati / installati negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici residenziali, purché nel totale rispetto delle norme di sicurezza, nonché delle caratteristiche e delle condizioni di cui ai commi successivi. Gli interventi interessanti più unità (case a schiera) in linea, devono essere codificate da un preventivo progetto preliminare oggetto di SCIA.

5. Possono essere installati in genere più manufatti per singola unità abitativa purché, in caso di intervento su contesto condominiale, esista una proposta unitaria condivisa.

Sono ammessi in tutte le Z.T.O, con esclusione delle Zone a servizi e Zone D (salvo se a servizio dell'alloggio del custode).

6. **Pergolato, Pompeiana, Tenda a Pergola:**

- a. superficie non superiori a 30,00 mq misurata sulla proiezione dell'orditura secondaria di copertura;
- b. altezza massima: ml 3,00;
- c. distanza minima dai confini: ml 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra confinanti;
- d. pendenza massima 5%;
- e. distanza minima dalle strade: ml 5,00 (anche per le zone agricole in deroga alle fasce di rispetto stradali);
- f. struttura in metallo e/o legno e/o eventuali materiali tecnici di nuova generazione aventi pari caratteristiche di decoro e staticità;
- g. installabile un solo manufatto, esclusivamente:
 - nelle aree pertinenziali degli edifici uni-bi e trifamiliari;
 - nelle aree pertinenziali degli edifici plurifamiliari/condominiali (previa autorizzazione del condominio); nelle aree di pertinenza delle singole unità abitative degli edifici a schiera o similari; in tal caso dovranno essere manufatti del tutto simili (per dimensioni, forme, materiali e colori) e ripetibili, ancorché installati in tempi successivi. La realizzazione è subordinata alla presentazione, da parte di tutti gli aventi titolo, di un progetto unitario.

7. **Gazebi:**

- a. superficie non superiore a mq. 30,00;
- b. distanza minima dai confini: ml 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra confinanti;
- c. distanza minima dalle strade ml 5,00 (anche per le zone agricole in deroga alle fasce di rispetto stradali);
- d. altezza massima ml 3,00 misurata sul punto più alto;

8. **Casetta da giardino in legno:**

- a. dimensioni: superficie non superiore a mq. 10 per ciascuna unità abitativa, misurata sulla proiezione a terra della copertura;
- b. altezza media massima ml. 2,20;
- c. distanza minima dalle strade ml 5,00 (anche per le zone agricole in deroga alle fasce di rispetto stradali);
- d. distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra privati.

9. **Strutture ombreggianti per parcheggi pertinenziali ad attività produttiva e terziaria:**

- a. altezza massima: ml. 2,70;
- b. distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato, da realizzarsi esclusivamente su aree destinate a parcheggio effettivo esclusi spazi di manovra).

10. **Tunnel estendibili** – manufatti costituiti da struttura metallica estendibile e tamponamenti in telo plastico; sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, occasionale e limitata nel tempo di carico e scarico merci; vanno collocati solo in prossimità dei portoni di lavoro di edifici produttivi nel rispetto della distanza minima di ml 5,00 dalla sede stradale o eventualmente quella maggiore stabilita dal P.I. o da altra fonte normativa.

Ai sensi art.44 della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Ai sensi art.44 della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq. 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza media massima ml.3,50. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di mt. 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del tagliare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a mt. 50,00; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Distanze dal confine di proprietà mt.5,00. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57", è possibile l'installazione e la rimozione di strutture prefabbricate rimovibili, composte da materiale compatibile con l'ambiente, sino a mq. 20 di superficie coperta utilizzabili anche per il ricovero animali.

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 di quella del pavimento in funzione del tipo di allevamento

previsto in conformità al D. Lgs. 146/2001.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia altrettanto impermeabile, le quali condurranno all'esterno il liquame in apposite vasche di raccolta.

Le mangiatoie, le rastrelliere, gli abbeveratoi devono essere realizzati con materiale di facile pulizia e disinfezione.

Le porte devono aprirsi all'esterno (o a scorrimento se consentito dall'Ulss).

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili collocate nell'azienda agricola nel rispetto delle distanze minime stabilite dal Piano degli Interventi.

Gli interventi finalizzati all'adeguamento igienico sanitario delle strutture esistenti adibite ad allevamento sono sempre consentiti purché non comportino aumento del numero dei capi allevati.

11. **Box e recinzioni per addestramento cani**, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq. 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m. 3. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di mt. 20 da confini e 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.
12. **I distributori automatici di prodotti** (sigarette, alimenti, bevande, farmaceutici, ecc.) devono trovare collocazione all'interno dell'involucro edilizio in modo da non essere invasivi e non deturpare l'aspetto esteriore degli edifici.
13. Sono ammessi, in apposite strutture ancorché isolate, i **distributori di latte alimentare e pane**.
14. **Ascensori esterni alle abitazioni** su proprietà esclusivamente privata e nel rispetto della distanza minima dai confini e dai fabbricati stabilita per la zona territoriale omogenea corrispondente.

Art. 96: Piscine pertinenziali

1. Si considerano, quali elementi di arredo, le piscine esclusivamente realizzate in funzione della residenza e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali.
2. Le piscine private dovranno essere posizionate ad una distanza di almeno m 1,50 dai confini di proprietà, sporgere massimo 30 cm. dal piano di campagna e della superficie massima di 80 mq. per essere considerata un "accessorio indiretto" all'abitazione.
3. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate.
4. Distanza dalle strade m 5,00 (previo assenso dell'Ente gestore della sede stradale) ancorché ricadenti in vincolo stradale.
5. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere di edilizia libera se mantenute prive di strutture di copertura.

Art. 97: Altre opere a corredo degli edifici soggetti ad attività edilizia libera

1. Schematicamente si riportano in seguito alcuni interventi che possono realizzarsi senza alcun atto autorizzativo assoggettati ad attività edilizia libera:
 - barbecue a gas anche su struttura fissa;
 - locali contatori;
 - manufatti per il ricovero di animali d'affezione di dimensioni non superiore ad 1 mc.;
 - piccole serre stagionali (esclusivamente invernali per il riparo delle piante da fiore) nel numero massimo di una per unità immobiliare, con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione con superficie massima di mq. 3,00 ed altezza massima di mt.2,20. Nell'ipotesi di edificio condominiale la superficie massima per ciascuna unità non può eccedere mq. 2,00.
 - insegne luminose o altri elementi pubblicitari collocati all'interno della vetrina del locale negozio;
 - installazione o sostituzione di impianti tecnologici all'interno di edifici (fatto salvo l'eventuale obbligo di deposito del progetto per l'impianto stesso come previsto dal D.M. 37/2008);
 - sostituzione di infissi (finestre, porte, scuri) escluso fabbricati ricadenti in Centro Storico ed immobili vincolati. Su fabbricati con più di una unità dovrà essere acquisito assenso di tutti gli aventi titolo o, se presente, assenso condominiale;
 - sostituzione di tende parasole esistenti e autorizzate se non cambiano dimensioni, materiali e tipologia (salvo Centro Storico ed immobili vincolati);
 - cassette in legno per ricovero attrezzi da giardino di cui al precedente art. 95 se non ricadenti in aree assoggettate a vincolo di tutela D.Lgs 42/2004;
 - posa in opera di griglie di protezione all'interno dei fori finestra
 - depositi interrati di gas di petrolio liquefatti di capacità massima 13 mc, unità esterne impianti di climatizzazione e antenne paraboliche satellitari se non ricadenti in aree assoggettate a vincolo di tutela D.Lgs 42/2004;
 - Sostituzione per efficientamento energetico delle caldaie fatto salvo i casi previsti dal D.Lgs 28/2011;
 - riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma dell'impianto elettrico, igienico e idrotermosanitario, adduzione e distribuzione gas, rete fognaria e rete dei sottoservizi, in assenza di opere murarie;
 - Installazione o sostituzione di guaina isolante in copertura sottocoppo;
 - Sostituzione del manto di copertura con finitura simile all'esistente (ad esempio è ammessa la sostituzione del coppo con tegola tipo coppo) con esclusione dei fabbricati in Centro Storico;
 - tinteggiatura dei fabbricati anche con tonalità diverse con esclusione dei fabbricati in Centro Storico

Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti o la realizzazione di opere in contrasto con il presente R.E. l'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. 380/01, e art.104 (vedi Titolo IV "Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari") del presente Regolamento.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 98: 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 dal D.P.R. n.380/2001, 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 per mezzo di funzionari e agenti comunali, 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 si sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente 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 Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.
5. 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.

Art. 99: Provvedimenti per opere eseguite in assenza, 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 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e s.m.i., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/2001.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

Art. 100: Varianti comunicate a fine lavori

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

Art. 101: Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Il Dirigente, 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 ai sensi dell'art. 27 del DPR

380/2001 e s.m.i e dell'art. 89

della L.R. 61/85 e s.m.i, 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. Il personale tecnico incaricato e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo edilizio, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al competente organo regionale e al Dirigente, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
3. Qualora sia constatata, dai competenti Uffici Comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Art. 102: Sospensione dei lavori

1. Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, ove 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 Dirigente notifica 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 dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e s.m.i ed adotta successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e s.m.i.
2. Tutti gli oneri rivenienti da una sospensione dei lavori motivata da inadempienze sono a carico solidale del titolare del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato al responsabile la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione dandone contemporanea comunicazione all'Autorità Comunale.
3. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per eseguire interventi urgenti di messa in sicurezza del cantiere.
4. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal titolo abilitativo edilizio solo per una parte marginale della costruzione, il Dirigente - allorché il committente ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione.
5. La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla vigente legislazione, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (committente, direttore dei lavori ed esecutore delle opere).
6. L'ordine di sospensione **cessa** di avere efficacia se entro un 45 gg dalla sua notifica il Dirigente non adotta i provvedimenti definitivi.

Art. 103: Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

1. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art.7 bis del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" s.m.i..

2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente 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. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. 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.
3. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
4. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 104: Aggiornamento del Regolamento Edilizio

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

Art. 105: 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.
4. Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 106: Abrogazione di precedenti Norme

1. Si intende abrogato con l'entrata in vigore del presente testo normativo, il precedente Regolamento Edilizio Comunale.

