



CITTÀ DI VILLORBA

Provincia di Treviso

REGOLAMENTO EDILIZIO

in vigore dal 27/03/2021

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 24/09/2020 – in vigore dal 01/10/2020

Prima modifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 in data 30/12/2020 – in vigore dal 27/03/2021

INDICE

PARTE PRIMA: “PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”	6
ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI	6
ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA	10
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	11
ART. 1 – FINALITA’ E OGGETTO	11
ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI	11
ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE	11
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	13
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	13
ART. 4 - SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE).....	13
ART. 5 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	13
ART. 6 - COORDINAMENTO SUAP/SUE.....	13
ART. 7 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI	13
ART. 8 - CONTROLLI A CAMPIONE	14
ART. 9 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)	14
ART. 10 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (CEC)	15
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	15
ART. 11 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	15
ART. 12 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	16
ART. 13 - SOSPENSIONE DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	16
ART. 14 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE	16
ART. 15 - PARERI PREVENTIVI	17
ART. 16 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	17
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	19
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI	19
ART. 17 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI, SOSTITUZIONI E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI	19
ART. 18 - ATTI PRELIMINARI ALL’INIZIO DEI LAVORI.....	19
ART. 19 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI.....	20
ART. 20 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	20
CAPO II - NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI	20
ART. 21 - PRINCIPI GENERALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....	20
ART. 22 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	20
ART. 23 – CONDUZIONE DEL CANTIERE	21

ART. 24 - CARTELLI DI CANTIERE	22
ART. 25 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	22
ART. 26 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI	23
ART. 27 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	23
ART. 28 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI	23
ART. 29 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	23
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	25
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	25
ART. 30 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI	25
30.1 Caratteristiche dei locali	25
30.2 Dotazione degli alloggi	25
30.3 Altezze minime	25
30.4 Superfici minime.....	26
30.5 Ventilazione ed areazione	26
30.6 Illuminazione	27
30.7 Altri requisiti specifici dei locali	27
30.8 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	27
30.9 Protezione dall'umidità	28
30.10 Piani seminterrati e sotterranei.....	28
30.11 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	28
30.12 Disposizioni specifiche per locali non residenziali	29
ART. 31 - 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	29
31.1 Linee generali.....	29
31.2 Efficienza energetica della struttura edilizia.....	30
31.3 Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici	30
31.4 Impianti di riscaldamento.....	31
31.5 Fonti energetiche rinnovabili.....	31
31.6 Contenimento dei consumi idrici.....	32
31.7 Sistemi di illuminazione	32
31.8 Requisiti acustici passivi.....	32
31.9 Relazione tecnica.....	32

ART. 32 - REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE	33
ART. 33 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	33
ART. 34 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.....	33
ART. 35 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	34
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	34
ART. 36 - STRADE	34
ART. 37 - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	34
ART. 38 - PISTE CICLABILI.....	35
ART. 39 - AREE PER PARCHEGGIO.....	35
ART. 40 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE.....	35
ART. 41 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	36
ART. 42 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE	37
ART. 43 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO.....	37
ART. 44 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI	38
ART. 45 - RECINZIONI	39
ART. 46 - NUMERI CIVICI	39
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	39
ART. 47 - AREE VERDI	39
ART. 48 - ORTI URBANI.....	40
ART. 49 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	40
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	40
ART. 50 – APPROVIGGIONAMENTO IDRICO, DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	40
ART. 51 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	40
ART. 52 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	41
ART. 53 – DISTRIBUZIONE DEL GAS	41
ART. 54 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	41
ART. 55 - TELECOMUNICAZIONI.....	41
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	42
ART. 56 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	42
ART. 57 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	43
ART. 58 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI	43
ART. 59 - ALLINEAMENTI.....	44
ART. 60 - COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	44

ART. 61 - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI.....	45
ART. 62 - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	45
ART. 63 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	46
ART. 64 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	46
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	46
ART. 65 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	46
ART. 66 - SERRE BIOCLIMATICHE.....	47
ART. 67 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	48
ART. 68 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	48
ART. 69 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	49
ART. 70 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE.....	49
ART. 71 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 72 - PISCINE.....	51
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	52
ART. 73 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO.....	52
ART. 74 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO.....	52
ART. 75 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA.....	52
ART. 76 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	53
ART. 77 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	53
ART. 78 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI.....	53
TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	55
ART. 79 - POTERI DI DEROGA.....	55
ART. 80 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	55
ART. 81 - RACCORDO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI.....	55
ART. 82 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	55

PARTE PRIMA: “PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”

ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

N.	VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
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
4.	Indice di edificabilità Fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
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
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 accessorie 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 locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. 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
18.	Sagoma		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.	SI
19.	Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20.	Piano fuori terra		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.	SI
21.	Piano seminterrato		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.	SI
22.	Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
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
25.	Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26.	Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI
27.	Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: <ul style="list-style-type: none"> - All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	NO
28.	Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29.	Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti	SI

			inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	
30.	Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI
31.	Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a acconsentire 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.).	NO
32.	Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO
33.	Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito 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.	NO
34.	Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO
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

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

L'Allegato B, riportato in calce al presente Regolamento, approvato con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017, contenente una ricognizione normativa, conseguentemente all'entrata in vigore di nuove disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia potrà essere aggiornato a cura dell'ufficio e successivamente sottoposto alla Giunta Comunale per una presa d'atto delle modifiche.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

ART.1 – FINALITA' E OGGETTO

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 380/2001, conformemente ai disposti dell'art. 4 del medesimo DPR, 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 DGRV n. 1896/2017.

ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI

1. Le 42 "Definizioni uniformi" di cui all'allegato A al presente Regolamento sono valide in tutto il territorio nazionale, ad esclusione delle Regioni e delle province autonome.
2. Le 28 definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici, come individuate dalla Regione Veneto con DGRV 669/2018, si applicano coerentemente con le disposizioni di cui al successivo art. 81.

ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

1. Si introducono le seguenti ulteriori definizioni, integrative ed esplicative rispetto alle definizioni uniformi di cui all'allegato A:

N.	VOCE	DEFINIZIONE
43.	Superficie reale	Superficie derivante dal rilievo topografico di una porzione di territorio, di proprietà degli interessati all'intervento edilizio o urbanistico (rif. voci 1 e 2)
44.	Volume edificabile	Volume come definito dalle NTO dello strumento urbanistico ai fini dell'attuazione dello stesso (rif. voci 3 e 4)
45.	Aggetto	Elemento architettonico, anche praticabile, sporgente da una parete verticale (rif. voce 8)
46.	Area di pertinenza (o lotto di pertinenza)	Superficie di territorio strettamente funzionale ad un edificio esistente/di progetto. Nelle aree urbanizzate (zone A, B, C, ER, VP e D) l'area di pertinenza coincide con l'area di proprietà ricadente all'interno della medesima Z.T.O. (le zone A, B e C vanno considerate come unica zona). Nelle zone agricole l'area di pertinenza viene identificata nell'area di proprietà circostante i fabbricati fino a m 30,00 di distanza dagli stessi. (rif. voce 7 e art. 71)
47.	Sporto	Sporgenza verso l'esterno di un elemento architettonico o costruttivo, non praticabile, rispetto alle adiacenti parti della struttura e soprattutto rispetto alle parti sottostanti da cui è portato (rif. voce 8)
48.	Superficie semipermeabile	Porzione della superficie permeabile (rif. voce 9) nella quale le acque meteoriche possono infiltrarsi nel terreno più lentamente rispetto al suolo nello stato naturale
49.	Profilo perimetrale esterno	Polilinea chiusa (anche costituita da tratti curvi) che racchiude nel suo sviluppo, per ogni piano, le strutture verticali dell'edificio, con esclusione quindi di aggetti e sporti (rif. voci 12 e 13)
50.	Galleria pedonale	Spazio coperto, delimitato da pareti su due lati contrapposti, adibito a passaggio e/o sosta delle persone

51.	Cantina	Locale di dimensioni contenute posto al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, adibito alla conservazione di alimenti che necessitano di particolari condizioni termoisometriche
52.	Androne condominiale	Locale situato al piano terreno di un edificio con più di due unità immobiliari strettamente funzionale a collegare la porta di ingresso con i collegamenti verticali (rif. voce 15)
53.	Copertura	Elemento costruttivo orizzontale o inclinato dell'edificio, situato in sommità di ogni corpo di fabbrica, costituito di norma da un manto superiore, uno strato isolante o di separazione, una struttura portante e uno strato di finitura inferiore, avente funzione di protezione dagli agenti atmosferici (rif. voce 23)
54.	Lastrico solare	Terrazza (rif. voce 40) di copertura dell'ultimo piano di un edificio, collegato ai piani sottostanti da scale o ascensore
55.	Piano campagna	Piano corrispondente alla quota altimetrica (media) del terreno nel lotto di pertinenza (rif. voce 46) rilevato topograficamente allo stato naturale prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio-urbanistico.
56.	Quota zero di riferimento	Nelle aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione (zone A, B, C, ER, VP e D) è la quota media del marciapiede stradale o del colmo della strada pubblica o ad uso pubblico (qualora manchi il marciapiede) più vicina al lotto di pertinenza; nelle zone agricole e in tutti i casi in cui il piano campagna (rif. voce 55) si trovi ad una quota più alta o più bassa di almeno 50 cm rispetto alla quota "zero", come sopra determinata, la quota zero corrisponde a quella del piano campagna.
57.	Parete finestrata	Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come vedute (ai sensi art. 900 c.c.), senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come "lucifere", ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione.
58.	Superficie di vendita	Ai fini della LR 50/2012, è la superficie di pavimento degli esercizi commerciali destinata alla vendita al dettaglio, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi
59.	Superficie lorda di pavimento	Ai fini della LR 50/2012, è l'intera superficie di pavimento degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio ad esclusione degli spazi a parcheggio obbligatori ai sensi dello strumento urbanistico eventualmente realizzati all'interno dell'edificio.
60.	Edificio privato aperto al pubblico	Edificio privato dove si svolga un'attività professionalmente organizzata a scopo di lucro, diretta allo scambio ed alla produzione di servizi, accessibile ad una pluralità indistinta di persone, anche previo ottenimento di un titolo di ingresso.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 4 - SPORTELLINO 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 i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano.
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica attraverso specifico portale.

ART. 5 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal vigente "Regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".
3. Tutte le pratiche indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica attraverso specifico portale.

ART. 6 - 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 sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.
3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

ART. 7 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e

comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.

2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. E' facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

ART. 8 - CONTROLLI A CAMPIONE

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base all'ordine di presentazione sul portale telematico, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
 - all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
 - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
 - alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
 - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
4. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.

ART. 9 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è l'organo tecnico che esprime pareri obbligatori in merito alle autorizzazioni paesaggistiche. La CLP esprime il proprio parere nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, ai sensi degli Artt. 146 e 148 del DLgs n. 42/2004.
2. La CLP è composta da un minimo di tre membri ad un massimo di cinque membri in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina tre esperti con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di almeno un componente indicato dalla minoranza. La CLP dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che le ha nominate; alla scadenza, s'intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova; i membri sono rieleggibili una sola volta. Il Consiglio Comunale decide in merito all'erogazione dell'indennità di presenza e della sua entità.
3. Il Presidente e il suo sostituto sono nominati dalla Commissione scegliendoli al proprio interno. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente o del suo sostituto e della metà dei componenti ed il parere è espresso a maggioranza. Le riunioni non sono pubbliche, ma la CLP può ammettere l'audizione di

professionisti o di privati e può svolgere sopralluoghi se risulta utile per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere. Assiste alle sedute della CLP, con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, il Responsabile del Procedimento Paesaggistico.

ART. 10 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (CEC)

1. La Commissione Edilizia (CEC) è l'organo tecnico consultivo che esprime pareri in materia di edilizia e territorio. L'istituzione della CEC è facoltativa. Il Responsabile del Servizio può richiedere alla CEC di esprimere il proprio parere nelle seguenti ipotesi:
 - rilascio del permesso di costruire;
 - rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex Art. 36 del DPR n. 380/2001;
 - piani urbanistici attuativi ai sensi dell'Art. 19 della LR n. 11/2004;
 - opere di competenza del Comune e delle altre Amministrazioni pubbliche, su richiesta dell'Amministrazione Comunalee negli altri casi previsti dalle NTO dello strumento urbanistico comunale.
2. La CEC è composta da membri di diritto ed elettivi. Sono membri di diritto il Responsabile del Servizio o un suo delegato nell'ambito dello stesso settore. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina quattro esperti in materia urbanistica, edilizia e territoriale, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di almeno un componente indicato dalla minoranza. La CEC dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che le ha nominate; alla scadenza, s'intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova; i membri sono rieleggibili una sola volta. Il Consiglio Comunale decide in merito all'erogazione dell'indennità di presenza e della sua entità.
3. Il Presidente e il suo sostituto sono nominati dalla Commissione scegliendoli al proprio interno. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente o del suo sostituto e della metà dei componenti ed il parere è espresso a maggioranza. Le riunioni non sono pubbliche, ma la CEC può ammettere l'audizione di professionisti o di privati e può svolgere sopralluoghi se risulta utile per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere. Può assistere alle sedute della CEC, con funzioni di segretario verbalizzante, un impiegato a ciò preposto dal Responsabile del Procedimento.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 11 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. Il CDU, inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale, riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio.
3. La richiesta di CDU è presentata in modalità telematica, via pec o tramite il portale SUE/SUAP, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale o disponibile sul portale, e viene rilasciato in formato digitale. È consentito depositare la richiesta cartacea allo Sportello Unico Polifunzionale: in tal caso il Certificato verrà rilasciato in forma cartacea e dovrà essere ritirato dal richiedente (o suo delegato).
4. Il CDU viene rilasciato entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

ART. 12 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del DPR 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori del titolo edilizio e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se il progetto è invariato e non sono intervenute modifiche normative.
4. Il ricalcolo del contributo di costruzione viene effettuato qualora siano intervenute modifiche alle tabelle degli oneri di urbanizzazione o ai valori del contributo commisurato al costo di costruzione, e limitatamente alla parte di immobile da realizzare.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla SCIA ai sensi degli articoli 22 e 23 del DPR 380/2001.

ART. 13 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il proprietario può richiedere il rilascio della dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso. La domanda è presentata per tramite del portale telematico ed è evasa nel termine di 90 giorni.
2. Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non ne venga attestata nuovamente l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.
3. È fatta salva la possibilità di dichiarare d'ufficio l'inagibilità di un edificio o di parte di esso e di ordinarne lo sgombero ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
4. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

ART. 14 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 81 della LR 61/1985, gli interventi edilizi comportanti aumenti di superfici o di volumi e i cambi di destinazione d'uso o di utilizzo sono soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. L'incidenza del contributo:
 - relativamente agli oneri di urbanizzazione, è determinata con Deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione
 - relativamente al costo di costruzione, è determinata sulla base dei valori fissati dalla Regione o, in mancanza di questi, con Determinazione del Responsabile del Servizio sulla base degli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale.
3. L'avente titolo può richiedere (secondo gli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale con propria deliberazione) che l'importo del contributo sia suddiviso in non più di 4 rate semestrali, l'ultima delle quali deve essere comunque corrisposta entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori.
4. Nel caso di pagamenti rateizzati, contestualmente al pagamento della prima rata deve essere depositata una polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, nella quale dovrà essere espressamente indicato, oltre alle clausole generali, le seguenti condizioni:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
 - la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
 - la validità fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - la copertura, in aggiunta agli importi delle rate da pagare, della sanzione per ritardato pagamento delle rate, nella misura massima prevista dall'art. 42, comma 2, lett. c), del DPR 380/2001, pari al 40% dell'importo da rateizzare;
5. Il mancato versamento del contributo di costruzione nei termini prescritti comporta, ai sensi del combinato disposto tra l'art. 42 del DPR 380/2001 e l'art. 81 della LR 61/1985, le seguenti sanzioni per ritardato o mancato versamento:
- a) l'aumento del 10% del contributo dovuto, quando il versamento avvenga nei 60 giorni successivi;
 - b) l'aumento del 20% del contributo dovuto, quando il versamento avvenga tra 61 e 120 giorni dalla scadenza;
 - c) l'aumento del 40% del contributo dovuto, quando il versamento avvenga tra 121 e 180 giorni dalla scadenza;
 - d) l'aumento dell'80% del contributo dovuto, quando il versamento avvenga oltre i 180 giorni dalla scadenza.
6. Le sanzioni di cui al comma 5 si applicano anche nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non si attivi per sollecitare il pagamento o non provveda alla tempestiva attivazione della polizza fideiussoria.
7. Nel caso di mancata realizzazione, totale o parziale, dell'intervento edilizio l'interessato può ottenere il rimborso del corrispondente contributo di costruzione presentando apposita richiesta all'Amministrazione Comunale entro 10 anni dal versamento. L'istanza verrà evasa nel termine di 90 giorni, compatibilmente con le disponibilità di bilancio.

ART. 15 - PARERI PREVENTIVI

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico, per tramite del portale telematico, un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Alla richiesta deve essere allegata adeguata documentazione, comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di progetto in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.
3. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
4. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico si esprime con un parere di massima e non vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle eventuali indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

ART. 16 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva

acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'aveente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
4. Il proprietario o l'aveente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile del Servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dal successivo art. 56.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 17 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI, SOSTITUZIONI E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale telematico, almeno 6 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. In caso di mancata comunicazione e di lavori effettivamente iniziati, sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il DURC, ecc.).
3. Ai fini della validità temporale del Permesso di Costruire, l'opera edilizia non può considerarsi iniziata qualora i lavori eseguiti, in rapporto all'entità dell'opera, consistano meramente in impianto di cantiere, esecuzione di scavi o sistemazione del terreno. Nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti o sopraelevazioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate, purché non si tratti di meri sondaggi.
4. Nel caso di interventi asseverati con SCIA o CILA è obbligatorio indicare nella modulistica la data di inizio dei lavori: in caso di mancata indicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di deposito nel portale telematico (ovvero il 31° giorno successivo nel caso di SCIA alternativa al PDC), salvo che non siano intervenute sospensioni dei termini.
5. Nel caso di SCIA o CILA differita sarà considerata quale data di inizio lavori quella di ottenimento dell'ultimo degli atti di assenso presupposti.
6. Nel caso di trasferimento dell'immobile il nuovo proprietario deve presentare, per tramite del portale telematico, apposita comunicazione di voltura del titolo edilizio (Permesso di Costruire, SCIA o CILA).
7. Analoga comunicazione deve essere trasmessa, a cura del titolare, nei casi di variazione delle imprese esecutrici o degli altri soggetti incaricati.
8. L'omissione o il ritardo nelle comunicazioni di cui al presente articolo comportano l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 78 del presente Regolamento.

ART. 18 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA deve comunicare/trasmettere al Comune:
 - la data di inizio lavori;
 - la documentazione prevista dall'art. 65 del DPR 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
 - la documentazione prevista dall'art. 125 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
 - la documentazione prevista dal DPR n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;

- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii.; copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

ART. 19 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Il titolare, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, entro i 6 giorni successivi alla loro effettiva ultimazione, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale telematico. Qualora l'intervento sia soggetto a successiva Segnalazione di Agibilità, la comunicazione di fine lavori potrà essere compresa nella Segnalazione stessa.
2. Il titolare della CILA è tenuto a effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
3. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio degli stessi o dalla data di efficacia della SCIA.
4. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica.
5. Nei casi indicati all'articolo 3 del DLgs 192/2005 alla comunicazione di fine lavori deve essere allegato l'Attestato di Qualificazione Energetica.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 78 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

ART. 20 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo o soprasuolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni, salvi i casi di assoluta necessità e previo ottenimento di apposita autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 21 - 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 articolo 17 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. 22 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. Nel caso di interventi di urbanizzazione, di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione tra gli elaborati allegati al Permesso di Costruire o alla SCIA deve essere presente una planimetria con

indicati almeno tre punti fissi, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento, facilmente accessibili e resistenti all'intervento stesso.

2. In qualunque fase della costruzione i competenti uffici comunali potranno effettuare sopralluoghi al fine di verificare il corretto posizionamento della nuova costruzione o ampliamento rispetto ai punti fissi.
3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede all'ufficio Lavori Pubblici di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati.
4. Nei casi di cui ai precedenti commi 2 e 3 l'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
5. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 78 del presente Regolamento.

ART. 23 – CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi edilizi di cui al DPR 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi, di prevenzione contro l'inquinamento e la contaminazione delle matrici ambientali, di gestione dei rifiuti e delle terre e rocce da scavo e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose e provvedere alla riduzione dei rumori, delle polveri emesse ed al disturbo della quiete pubblica. Prima dell'uscita dal cantiere si dovrà provvedere al lavaggio delle ruote dei mezzi; è fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui al Codice della Strada.
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 m 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. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
5. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
 - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire, SCIA o CILA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
 - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
 - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
 - 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.
6. 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 di persone e cose, per l'igiene pubblica e la tutela dell'ambiente, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

ART. 24 - CARTELLI DI CANTIERE

1. In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, in posizione ben visibile dalla pubblica via, una tabella delle dimensioni non inferiori a m. 1,00 x 0,70, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili e ben leggibili:
 - Tipologia dell'opera in corso di realizzazione;
 - Estremi del titolo abilitativo
 - Nominativo del committente;
 - Nominativo del progettista (architettonico e delle strutture);
 - Nominativo del direttore dei lavori (architettonico e delle strutture);
 - Nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - Nominativo del responsabile di cantiere;
 - Nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;
 - Nominativo del responsabile della sicurezza;
 - Recapito telefonico per emergenze;e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
2. Il cartello, limitatamente ai contenuti obbligatori, è esentato dal pagamento dell'imposta di pubblicità.
3. La mancanza del cartello di cantiere o di tutte le informazioni di cui ai punti precedenti è soggetta all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 78 del presente Regolamento.

ART. 25 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni, in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti che devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche geotecniche e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta apposita autorizzazione.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di rifiuto; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

ART. 26 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità dal titolo edilizio le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi;
 - di requisiti minimi di sicurezza;
 - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

ART. 27 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii..
2. Tutte le strutture provvisoriale (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

ART. 28 - 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 e ss.mm.ii..
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. Si rinvia, in ogni caso, alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ART. 29 - 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, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
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. 30 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

30.1 Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, almeno per quanto riguarda la composizione minima dell'alloggio di cui al successivo art. 30.2.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) Locali di abitazione: camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) Locali accessori (locali interni all'alloggio, integrativi e/o di collegamento tra spazi di abitazione): mansarde, taverne, verande, logge, ripostigli, bagni, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ecc.;
 - c) Locali di servizio (locali esterni all'alloggio, nei quali di norma non vengono svolte attività quotidiane né continuative, se non limitatamente al deposito e ritiro di oggetti e materiali): depositi, cantine, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
3. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 2, lettera a), può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna.
4. Ai fini dell'applicazione del DM 10.05.1977, gli spazi accessori interni all'alloggio, di cui al precedente comma 2, lettera b), sono ricompresi nella Su mentre gli spazi di servizio esterni all'alloggio, di cui al precedente comma 2, lettera c), sono assimilati alla Snr.

30.2 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a) una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00, incrementati a mq 20,00 se è compreso l'angolo cottura;
 - b) un locale cucina di almeno mq 9,00, se non è compreso nel soggiorno;
 - c) una camera da letto di almeno mq 14,00;
 - d) un locale servizio igienico di almeno mq 4,50 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno, areato e illuminato direttamente mediante serramento apribile di almeno mq 0,60
2. Due vani attigui possono essere considerati un unico locale solo se ampiamente comunicanti tra di loro: a tal fine la superficie comunicante deve essere maggiore della superficie della parete che li divide.
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.
4. Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, previo parere dell'azienda ULSS.

30.3 Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:

- a) l'altezza media interna dei locali ad uso abitativo di cui al precedente articolo 30.1, comma 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per i locali accessori di cui al precedente articolo 30.2, comma 3, lett. b), l'altezza media è riducibile a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,20 per i locali di servizio, di cui al precedente articolo 30.2, comma 3, lett. c);
 - b) fatto salvo il rispetto di normative speciali, l'altezza media interna dei locali destinati ad attività ed usi collettivi (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.) è fissata in un minimo di m 3,00; per i locali accessori e di servizio si rimanda alla precedente lettera a);
 - c) in caso di soffitto non orizzontale, l'altezza media è data dalla media ponderata (ottenuta dividendo il volume per la superficie); il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,00.
 - d) in caso di soffitto orizzontale a quote diverse, la parte di altezza inferiore a m 2,70 per i locali di abitazione (m 3,00 per i locali collettivi) non può superare il 40% della superficie complessiva;
 - e) in caso di solaio con travatura a vista l'intradosso è riferito al sottotrave quando lo spazio tra una trave e l'altra è inferiore a cm 30.
2. Per le autorimesse in edifici esistenti sono consentite altezze inferiori, purché conformi alla normativa di prevenzione incendi ed alle deroghe dalla stessa previste.

30.4 Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal DM 5.07.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00;
 - b) per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20 ;
 - c) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.

30.5 Ventilazione ed areazione

1. Per tutte le nuove unità immobiliari a uso abitativo deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. È consentita la disposizione monoaffaccio per le unità immobiliari di superficie utile inferiore a 60 mq.
2. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
3. Ciascun locale di abitazione dovrà essere dotato di serramento apribile di superficie minima pari a 1/8 della superficie del locale;
4. Per i locali accessori, interni agli alloggi, di superficie superiore a 9 mq è necessario assicurare la ventilazione tramite un serramento apribile superficie minima pari a 1/20 della superficie del locale; per quelli di superficie inferiore a 9 mq la ventilazione deve essere assicurata con sistemi meccanici o incrementando adeguatamente la superficie di aerazione dei locali abitabili comunicanti, fatte salve le disposizioni specifiche per i servizi igienici di cui al successivo art. 34;
5. Per i locali di servizio, esterni agli alloggi, è opportuno assicurare la ventilazione tramite un serramento apribile superficie minima pari a 1/20 della superficie del locale; in assenza di idonea finestratura dovranno essere serviti di idonee canne di ventilazione per l'immissione e l'estrazione di aria, anche a tiraggio naturale, atte ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Sono fatte salve le specifiche disposizioni normative per le centrali termiche e per i garage/autorimesse.

6. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni pesanti non concorre alla formazione dei requisiti di aerazione naturale la porta di ingresso all'unità immobiliare.

30.6 Illuminazione

1. Per i locali abitabili la superficie finestrata dovrà assicurare un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata utile non sia inferiore a 1/8 della superficie di pavimento del locale; le aperture aero-illuminanti, pari o superiori a 1/16 della superficie del pavimento del locale, eventualmente previste nella copertura, sono ammesse solo nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, come previsto dalla LR 51/2019.
2. Nel calcolo della superficie finestrata va considerata la dimensione della luce architettonica del foro (al lordo, quindi, dei telai dei serramenti). Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni pesanti, nel calcolo deve essere escluso il contributo delle parti di serramento situate al di sotto della quota di m. 0.80 dal pavimento del locale.
3. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
4. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

30.7 Altri requisiti specifici dei locali

1. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
2. Sono vietati collegamenti diretti tra locali di abitazione e locali adibiti ad autorimessa: tra questi dovrà sempre esistere un locale di disimpegno, dotato di apposita aerazione diretta o condotti di sfogo verso l'esterno, al fine di garantire la dispersione di possibili esalazioni.
3. I corridoi e i disimpegni interni agli alloggi devono avere larghezza minima di m 1,00.
4. Si demanda al successivo art. 34 per quanto riguarda le caratteristiche dei servizi igienici.

30.8 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due livelli devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per ogni piano servito.
2. Gli infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili, anche mediante sistemi meccanici/motorizzati, allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
3. Nei vani scala è vietato realizzare aperture per l'aerazione dei locali contigui.
4. Le nuove costruzioni devono avere gradini di norma a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm 27 e alzata massima non superiore a 20 cm, nel rispetto del rapporto: 2 alzate + pedata = 62-64 cm.
5. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.

6. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni.
7. Nei casi di scale interne agli alloggi che collegano locali di abitazione è consentita una larghezza minima di m 1,00, riducibili a m. 0,80 se collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. Non è consentito in alcun caso sostituire le scale interne con ascensore o piattaforma elevatrice.
8. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.
9. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di m. 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro; negli edifici pubblici o aperti al pubblico le ringhiere devono essere realizzate in modo da non consentire la scalabilità da parte dei bambini.
10. Nel caso di dislivelli fino a m. 0,50 non è obbligatoria l'installazione di ringhiere o parapetti ma devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a segnalare il dislivello ed impedire gli infortuni.
11. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011 "Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011".
12. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza antincendio, per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

30.9 Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali di abitazione situati al piano terra, qualora non vi sia un piano interrato, devono essere impostati su un vespaio ventilato o su un solaio con sottostante camera d'aria di almeno 30 cm di spessore.

30.10 Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente articolo 30.2, comma 3, lett. b) e c), purché siano assicurati adeguato isolamento dall'umidità e i requisiti di aerazione e illuminazione di cui ai precedenti artt. 30.4 e 30.5

30.11 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti si applicano le disposizioni di cui alla vigente normativa regionale in materia. Si definisce come sottotetto lo spazio compreso tra la copertura e l'estradosso dell'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.
2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del territorio comunale.
3. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
4. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono soggetti a-SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione maggiorate del 20%.
5. Per il recupero dei sottotetti esistenti a uso abitativo sono derogabili i requisiti di altezza, aerazione e illuminazione dei locali, nei limiti della relativa normativa regionale.

6. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.
7. Nelle zone A e B, in assenza del reperimento dei parcheggi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento.
8. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

30.12 Disposizioni specifiche per locali non residenziali

1. I locali non residenziali devono rispettare i requisiti di cui alla Circolare regionale n. 13 del 1 luglio 1997 contenente "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario", approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1887 del 27 05.1997.
2. Per le attività commerciali di dimensione inferiore a 400 mq o situate nei centri storici, valgono i requisiti di cui alla Circolare Regionale 13/1997, integrati con le disposizioni di cui al precedente art. 30.3 per quanto riguarda le altezze minime dei locali.
3. Per i locali assimilabili a quelli di abitazione, quali uffici e studi privati, ambulatori medici, camere d'albergo, ecc, possono avere i requisiti di altezza, aerazione e illuminazione relativi ai locali abitabili di cui all'art. 30.1, comma 2, lett. a), purché non vi lavorino più di 5 persone.
4. Per i locali adibiti ad attività artigianali di servizio (acconciatore, estetista, ecc.) si rimanda alle disposizioni regionali in materia (DGRV 440/2010).
5. Gli edifici adibiti ad attività agricola sono assimilati agli insediamenti produttivi e devono rispettare le disposizioni di cui alla Circolare Regionale 13/1997.

ART. 31 - 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

31.1 Linee generali

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; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione).
3. Le NTO e il Prontuario per la Qualità Architettonica dello strumento urbanistico vigente possono integrare le presenti disposizioni.

31.2 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 di energia nell'esigenza di:
 - ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
 - mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
 - definire una strategia complessiva di isolamento termico;
 - scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
 - procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
 - utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.

31.3 Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.

5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
 - utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
 - prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
 - limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie o altri locali accessori, se non diversamente prescritto ai precedenti artt. 30.5 e 30.6;
 - consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
 - adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
 - per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
 - per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

31.4 Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento, nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura, centralizzati con contabilizzazione del calore.

31.5 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'utilizzo di generatori di calore a biomasse legnose è da evitare in quanto contribuisce all'aumento della concentrazione delle polveri sottili nell'atmosfera.
3. Si vedano le disposizioni di dettaglio relative alle serre bioclimatiche e agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici ai successivi artt. 67 e 68

31.6 Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare).
2. Negli interventi di cui al comma precedente, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
3. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
4. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 200 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, usi tecnologici quali sistemi di climatizzazione, alimentazioni delle cassette wc, ecc. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
5. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di:
 - sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
 - sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà;
 - adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
6. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".
7. Sono esonerati dall'obbligo di installazione della cisterna di raccolta gli interventi situati in aree dove la differenza tra il piano campagna e il livello medio della falda acquifera, verificato con indagine geologica, sia inferiore a m 2,00.
8. Le cisterne di raccolta non costituiscono manufatti di laminazione delle acque ai fini della valutazione di compatibilità idraulica dell'intervento.

31.7 Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni 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.
 - installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
2. Si rimanda alle disposizioni contenute nella LR 17/20209 relativamente agli impianti di illuminazione esterna.

31.8 Requisiti acustici passivi

1. Si rimanda alle disposizioni statali (L. 447/95 e DPCM 5.12.1997) e al Regolamento Acustico Comunale.

31.9 Relazione tecnica

1. Relativamente agli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli da 31.1 a 31.8 dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta dal progettista che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle prescrizioni e indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui le indicazioni regolamentari non sono applicabili.

ART. 32 - REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

1. Al fine di favorire il recupero e riuso, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:
 - Manutenzione straordinaria,
 - Restauro e risanamento conservativo,
 - Ristrutturazione (esclusa demolizione con ricostruzione),
 - Mutamento di destinazione d'usosu edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
 - Costruito prima del DM 5.07.1975;
 - Con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
 - Con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs 42/2004i parametri e i requisiti di natura regolamentare di cui ai precedenti art. da 30.2 a 30.12 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni sovraordinate.
2. Sono altresì fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).
3. Al di fuori dei casi di cui al comma 1 e comunque limitatamente ai casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono consentite deroghe ai parametri e ai requisiti di cui ai precedenti art. da 30.2 a 30.12, previo conforme parere della competente ULSS.

ART. 33 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Al fine di prevenire e limitare i rischi connessi all'esposizione al gas radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione (compresa la demolizione e ricostruzione) dovranno essere adottate tecniche costruttive atte a prevenire l'accumulo di radon all'interno dei locali.

ART. 34 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
2. I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.
3. Per i secondi servizi degli alloggi e negli alberghi è consentito:

- l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto;
 - superficie di pavimento inferiore a mq 4,50;
 - illuminazione artificiale e ventilazione forzata, purché sia 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 a comando automatico adeguatamente temporizzato, per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
4. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n. 13 del 1997 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario.

ART. 35 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

1. Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.R. 61/85 e ss.mm.ii "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza" nonché dalla DGRV 97/2012 con particolare riferimento alla documentazione da allegare ai progetti e alle segnalazioni di agibilità.

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

ART. 36 - STRADE

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
 - non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
 - la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali), e deve essere preferibilmente realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
 - le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti;
 - gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione deve indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono stabilite dal DM 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", integrate dalle disposizioni contenute nelle NTO strumento urbanistico, cui si rimanda espressamente.

ART. 37 - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

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

2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche adottate dall'Amministrazione comunale.
4. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
5. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere minore di m 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

ART. 38 - PISTE CICLABILI

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente, nonché nelle NTO strumento urbanistico, cui si rimanda espressamente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

ART. 39 - AREE PER PARCHEGGIO

1. Nella progettazione e realizzazione delle aree per parcheggio si dovrà tenere conto di criteri che garantiscano la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria cui sono collegati, sia delle manovre di stazionamento. Dovrà inoltre essere ricercata la connessione con i percorsi di movimento pedonale ed essere ricavati appositi spazi destinati allo stazionamento di cicli e motocicli.
2. Le caratteristiche geometriche e funzionali dei parcheggi sono contenute nelle NTO dello strumento urbanistico.

ART. 40 - 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 dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucciolo 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. 41 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, devono essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione, alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e alle disposizioni di cui al presente articolo, integrato da quanto previsto nelle NTO dello strumento urbanistico per i Piani Urbanistici Attuativi.
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 Comunale, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area attraverso l'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi devono avere una larghezza minima di m 1,50; dove risulti tecnicamente impossibile il rispetto della larghezza minima di m. 1,50 è ammessa la riduzione fino a m 0,90 utili, purché per tratti limitati e purché il restringimento sia opportunamente segnalato e dotato di dispositivi di protezione (es: transenne parapetonali) verso la carreggiata.
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 m 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.
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, gli armadietti tecnologici, 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.
8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale, pensiline di attesa autobus, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano, purché rimanga una larghezza utile di passaggio non inferiore a m 1,50.
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. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

ART. 42 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada; nella prescritta autorizzazione ai sensi dell'art. 22 del DLgs 285/1992, che costituisce presupposto per la realizzazione dei relativi lavori edilizi, possono essere dettate tutte le prescrizioni atte a garantire la sicurezza della circolazione.
2. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20% e devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile. Tutte le rampe devono terminare almeno m 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o di uso pubblico e prevedere un rialzo a schiena d'asino di almeno 20 cm rispetto al piano stradale, e comunque secondo le prescrizioni di cui alle vigenti norme di salvaguardia idraulica.
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se a unico senso di marcia e inferiore a m 4,50 se a doppio senso di marcia. Nel caso di autorimesse fino a 300 mq è ammessa la rampa a doppio senso di marcia di larghezza minima di m. 3,00, nel rispetto della vigente normativa di prevenzione incendi.
4. Nelle NTO dello strumento urbanistico possono essere dettate ulteriori disposizioni con riferimento agli accessi nei Piani Urbanistici Attuativi; può essere altresì vietata o condizionata la realizzazione di rampe in specifiche zone in ragione delle caratteristiche ambientali, idrauliche e idrogeologiche.

ART. 43 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I **chioschi** sono manufatti rimovibili, di norma realizzati in metallo e vetro di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale, posti su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico.
2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,00.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.
4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
5. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
6. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a 15,00 m.

7. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc; è consentita la realizzazione di impianti fissi unicamente nel sottosuolo per la raccolta e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.
8. Per l'installazione di tali strutture è necessario presentare una SCIA ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001, previo ottenimento della concessione di suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento, e alla rimozione degli eventuali impianti fissi nel sottosuolo.
9. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
10. Il **dehors** (o plateatico) 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 e/o vendita di alimenti e bevande.
11. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
 - è aperto quando lo spazio occupato da tavoli e sedie (oltre ad eventuali contenitori di servizio e ombrelloni) non ha delimitazioni ed è individuato unicamente tramite planimetria allegata all'autorizzazione comunale all'occupazione del suolo pubblico;
 - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni spaziali quali pedane, fioriere, transenne, pannelli frangivento, ecc, non stabilmente ancorate al suolo, che determinino un ambiente circoscritto.
12. Il dehors è stagionale se autorizzato per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; oltre 180 giorni è permanente. Sono fatte salve le disposizioni contenute nelle NTO dello strumento urbanistico comunale con riferimento a superfici commerciali, standard a parcheggio e quant'altro.
13. È facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di apposita e specifica regolamentazione per l'installazione dei chioschi e dei dehors
14. Per l'installazione dei dehors è necessario ottenere la concessione di suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.

ART. 44 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1. 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 etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
2. 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.
3. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

4. 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.
5. 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.
6. 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 m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

ART. 45 - RECINZIONI

1. Le Norme Tecniche Operative e il Prontuario per la Qualità Architettonica dello strumento urbanistico comunale dettano le specifiche tecniche e architettoniche delle recinzioni in relazione alle diverse zone del territorio comunale. Le stesse sono riferite sia alle recinzioni tra proprietà private e spazi pubblici, sia a quelle tra proprietà private.
2. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.

ART. 46 - NUMERI CIVICI

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

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 47 - AREE VERDI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde, sia pubblico che privato, come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Nelle zone urbanizzate, in tutti i progetti che comportano una variazione di consistenza e tipologia di verde, le piante eventualmente abbattute in esecuzione del progetto dovranno essere sostituite da altre in numero non inferiore a quelle abbattute.
3. Nel progetto dei PUA deve essere privilegiata la concentrazione dello standard a verde in un'unica area, adeguatamente attrezzata, tenendo conto delle esigenze di contenimento della spesa per la manutenzione.
4. Si rinvia alle disposizioni di cui al Prontuario per la Qualità Architettonica dello strumento urbanistico comunale.
5. Rimangono esclusi dal campo di applicazione delle presenti norme gli interventi di seguito elencati:
 - gli interventi sulle alberature che rappresentano ostacolo o impedimento al mantenimento in sicurezza delle infrastrutture di pubblica utilità, inclusi quelli riconducibili al quadro prescrittivo del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.);
 - le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali) relative alle aree protette e alle aree militari;

- gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto o a fine ciclo nell'ambito dell'esercizio dell'attività agricola e forestale (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi cedui, pioppeti, vivai, ecc.);
- gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica delle reti di scolo, di regimazione delle acque e di irrigazione, fossi, canali, comprese le fasce fluviali (ripe e sponde direttamente interessate dal deflusso delle acque);
- gli interventi sugli alberi monumentali e su giardini, ville e parchi tutelati ai sensi del DLgs 42/2004, per i quali si applicano le specifiche norme di tutela.

ART. 48 - ORTI URBANI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al "Capitolato per l'assegnazione di lotti da adibire ad orti urbani nel territorio comunale".

ART. 49 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
 - l'applicazione delle disposizioni di cui alle misure di salvaguardia idraulica allegate alle NTO del Piano degli Interventi e delle altre disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione superficiale;
 - lo smaltimento delle acque reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nella rete pubblica, dove presente, o con sistemi di depurazione autonomi secondo quanto previsto dal successivo art. 50 e nel rispetto delle vigenti normative ambientali;

CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 50 – APPROVIGGIONAMENTO IDRICO, DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Le infrastrutture e le reti di distribuzione dell'acqua potabile e di raccolta e depurazione delle acque reflue sono in capo ad Alto Trevigiano Servizi srl, società pubblica in house a cui l'AATO "Veneto Orientale" ha affidato la gestione del Servizi Idrico Integrato.
2. Si rimanda al "Regolamento del servizio per la fornitura di acqua potabile" e al "Regolamento di fognatura e depurazione" di Alto Trevigiano Servizi srl.
3. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, regolarmente denunciati al Genio Civile, compatibilmente con le leggi vigenti in materia; in tal caso la potabilità dell'acqua deve essere attestata dalle analisi chimiche, sulle quali si esprime il Dipartimento di prevenzione dell'ULSS; deve essere installato idoneo contatore dei consumi idrici e comunicato entro il 31 gennaio di ogni anno, all'Alto Trevigiano Servizi srl, la quantità di acqua prelevata nel corso dell'anno precedente.
4. Lo smaltimento delle acque reflue non recapitanti in pubblica fognatura è regolato dalla normativa nazionale e regionale vigente, e in presenza di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche devono essere osservate anche le disposizioni contenute negli art. 60, 61 e 62 del Regolamento comunale di igiene.

ART. 51 – RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. Le raccolta, il trasporto, il recupero, il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti urbani è in capo a Contarina spa, società pubblica in house a cui il Consiglio di Bacino "Priula" ha affidato la gestione del servizio di gestione integrata dei rifiuti (L.R. 52/2012).
2. Si rimanda al vigente "Regolamento di Bacino per il servizio di gestione dei rifiuti".
3. Nei PUA e negli interventi edilizi diretti dovranno essere previsti spazi, anche mediante l'arretramento delle recinzioni, per il deposito dei contenitori dei rifiuti che vengono raccolti con la modalità "porta a porta".

ART. 52 – DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata ad apposito Ente.
2. Nei PUA la progettazione delle rete elettrica è soggetta alla valutazione dell'idoneità tecnica e dei fabbisogni presunti da parte dell'Ente gestore.

ART. 53 – DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. La gestione delle reti comunali di distribuzione del gas è affidata a Ente o Azienda sulla base della normativa vigente.
2. Nei PUA la progettazione delle reti di distribuzione del gas è soggetta alla valutazione dell'idoneità tecnica e dei fabbisogni presunti da parte dell'Ente o Azienda gestore.

ART. 54 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del DPR 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Per i parcheggi di pertinenza delle grandi strutture di vendita è obbligatoria l'installazione della colonnina di ricarica per almeno il 5% degli stalli.
2. È altresì obbligatoriamente prevista per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

ART. 55 - TELECOMUNICAZIONI

1. L'installazione di impianti di comunicazione elettronica è regolamentata dal Dlgs 259/2003, integrato dalle disposizioni di cui al presente articolo.
2. I soggetti interessati ad installare e/o mantenere impianti di telefonia mobile devono utilizzare la migliore tecnologia disponibile e praticabile al momento della richiesta, per ridurre al livello più basso possibile i campi elettromagnetici.
3. Il criterio di scelta della localizzazione degli impianti deve basarsi prioritariamente sulla minore esposizione possibile della popolazione ai campi elettromagnetici.
4. Su tutto il territorio comunale si applicano i principi di armonizzazione ed integrazione paesaggistica, intesi come l'insieme di azioni che permettono di ridurre l'impatto visivo dovuto agli impianti e l'attuazione di

accorgimenti architettonici ottimali. I suddetti principi andranno utilizzati anche per gli impianti esistenti sui quali è possibile formulare ipotesi di restyling.

5. Per l'attuazione di tali indirizzi vengono date le seguenti prescrizioni:
 - adottare tutti gli accorgimenti ed i sistemi atti a mitigare l'impatto visivo al fine di preservare il paesaggio urbano e rurale;
 - utilizzare di preferenza infrastrutture esistenti;
 - impiegare materiali e verniciature in grado di armonizzarsi con edifici o strutture limitrofe ed integrarsi nei coni di visuale principali;
 - ove risulti indispensabile utilizzare pali o sostegni da terra, dovrà essere perseguito l'obiettivo di rendere minima la dimensione di altezze e sezioni, limitando sbracci, ballatoi o qualunque altro elemento di sostegno degli elementi radianti (antenne) e prevedendo scalette e supporti di servizio ridotti al minimo, nel rispetto delle relative norme di sicurezza;
 - adottare tutti gli accorgimenti al fine di ridurre la percezione visiva delle strutture complementari quali basamenti, shelter di alloggiamento della strumentazione tecnica, recinzioni; il vano apparati dovrà essere realizzato in maniera tale da inserirsi correttamente nell'ambiente circostante.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 56 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

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

7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi degli art. 50 e 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

ART. 57 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

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

ART. 58 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, sono regolamentate come segue:
 - fino a m. 2,20 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
 - da m. 2,20 e fino a m. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a cm. 50 dal filo esterno del marciapiede;

- oltre i m. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m.1,50.
- 2. Le tende davanti a porte, finestre e vetrine che si affacciano su spazio pedonale aperto al pubblico devono avere altezza dal suolo in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico, interferiscono con la segnaletica stradale o comunque limitano la visibilità;
- 3. Lanterne, lampade, telecamere, fanali, insegne e serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente Articolo; l'apposizione di detti elementi può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico, interferisce con la segnaletica stradale o comunque limitano la visibilità.
- 4. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.

ART. 59 - ALLINEAMENTI

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.
2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.
3. Sono comunque fatte salve le distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati prescritte dallo strumento urbanistico.

ART. 60 - COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Nel Centro 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.
2. 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.
3. 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.
4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
 - a) camini, canne di ventilazione e simili;
 - b) parafulmini, antenne;
 - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
6. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,40 m. Le stesse rientrano tra gli interventi di edilizia

libera e dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001.

ART. 61 - 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. 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 alla direzione di marcia e nel rispetto della normativa sulla sicurezza in ragione dei carichi previsti.
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 l'adeguamento delle griglie è a carico del concessionario; 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.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali immissioni nelle griglie e/o intercapedini delle acque provenienti dall'area scoperta ancorché stradale e/o infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo pubblico nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.

ART. 62 - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, nonché a quanto prescritto al comma 3, limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico. Le acque di condensa prodotte dagli impianti di condizionamento devono essere raccolte e smaltite nel rispetto della normativa vigente.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico, e nel rispetto delle sporgenze prescritte al primo comma del precedente art. 58.

ART. 63 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.
2. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, comprese le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno, devono potersi aprire senza superare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del precedente art. 58.

ART. 64 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
4. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel vigente Regolamento per gli impianti pubblicitari - Norme Tecniche.

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 65 - 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 da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi devono essere redatti ed

eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.

2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, 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. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".
4. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011).
5. In applicazione dell'art. 82 del DPR 380/2001, gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia ma che siano suscettibili di una maggiore affluenza di pubblico, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antiscivolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).
6. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

ART. 66 - SERRE BIOCLIMATICHE

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.

3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio di cui all'art. 5 della LR 14/2009, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A alla DGRV 1781/2011.

ART. 67 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio e nel rispetto del contesto ambientale e paesistico.
2. I **pannelli solari**, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati, a terra).
3. Sugli edifici ricadenti nella Zona "A" del vigente Piano degli Interventi e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione, nonché nelle aree vincolate ai sensi della parte terza del DLgs 42/2004, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura: i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, possono essere del tipo semi-integrato aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
5. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato; nel caso di tetti piani sono ammessi pannelli solari termici o fotovoltaici di orientamento e inclinazione ottimale installati sui lastrici solari, purché non visibili dall'esterno.
6. La realizzazione di **tettoie o pensiline** sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 5 della LR 14/2009 e nell'allegato A alla DGRV 2508/2009 con le seguenti integrazioni e precisazioni:
 - sono realizzabili previa presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001;
 - è ammessa una sola struttura per ciascuna unità abitativa esistente al 11 luglio 2009;
 - l'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07; eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati;
 - l'altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, non può essere maggiore di m 3,50 dal piano campagna o, se collocata ai piani superiori, a m 2,50 dal piano pavimento sul quale vengono realizzate;
 - le strutture devono distare almeno m. 3,00 dalle strade e m. 1,50 dai confini di proprietà (salvo accordo tra confinanti mediante sottoscrizione degli elaborati); le misurazioni sono effettuate in riferimento al poligono contenente le proiezioni a terra di tutti gli elementi costitutivi della struttura;
 - le tettoie devono, di norma, fare corpo unico con il fabbricato principale ed essere armonicamente composte con esso, sia nella forma che nei materiali; è comunque ammessa la costruzione di pensiline separate per motivi estetici o funzionali.

ART. 68 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Si richiamano le disposizioni contenute nelle NTO e nel PQA dello strumento urbanistico comunale.
2. I tetti a falde delle nuove costruzioni e ristrutturazioni (ove interessata la copertura) dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva.

3. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
4. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete di raccolta pubblica o privata.

ART. 69 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le strade e i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostrini e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Si definisce **cortile** lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 10,00; minore distanza è consentita nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi. Qualora il cortile sia interessato 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 m 1,50, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
4. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

ART. 70 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Il **cavedio** o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali di un edificio destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori o di servizio.
2. La presenza di cavedi all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della salubrità della costruzione in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
3. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

ART. 71 - 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; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 90 cm, dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili.
2. In detti spazi non potranno accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura (rifiuti, manufatti o arredi dismessi, ...) se non all'interno delle strutture di arredo pertinenziale di cui ai commi successivi.
3. Le opere di arredo pertinenziale possono essere installate nell'**area di pertinenza** come definita al precedente art. 3 (voce n. 46).
4. Sono opere di arredo pertinenziale di limitate dimensioni di cui al Dlgs 222/2016 e DM 2.03.2018 (Glossario Edilizia Libera), non soggette ad alcun titolo edilizio (fatto salvo quanto previsto dal DLgs 42/2004 per gli immobili e le aree vincolate):
 - a) Caminetti e Barbecue esterni, privi di copertura e liberamente appoggiati al suolo senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo, con i seguenti limiti (DM 2.03.2018 - punto 43):
 - proiezione a terra m 1,50 x 1,00, altezza m 2,20;

- distanza dal confine non inferiore a m 1,50;
 - distanza in proiezione orizzontale dalle pareti finestrate di altrui proprietà non inferiore a m 10,00.
- b) Casette da giardino ed opere assimilabili quali legnaie, serre di ferro e vetro, orangerie, ecc. in struttura leggera (legno, PVC, cartongesso, ecc.) non stabilmente infissa al suolo, con le seguenti caratteristiche (DM 2.03.2018 - punto 48):
- limite di n. 1 manufatto per ciascuna unità immobiliare, anche appartenente a una schiera o a un condominio, che usufruisca di un'area scoperta in uso esclusivo, oppure di n. 1 manufatto per condominio nell'area scoperta comune condominiale;
 - superficie in pianta non superiore a mq 9,00, altezza massima di m 2,50 al colmo del tetto, sporto max cm 30;
 - distanza dalle strade e dalle vedute non inferiore a m 3,00, distanza dai confini non inferiore a m 1,50 (salvo accordo privato tra confinanti);
- c) Ricoveri per animali da affezione in struttura leggera (legno, PVC, cartongesso, ecc.) non stabilmente infissi al suolo, con le seguenti caratteristiche (DM 2.03.2018 - punto 47):
- limite di n. 1 manufatto per ciascuna unità immobiliare, anche appartenente a una schiera o a un condominio, che usufruisca di un'area scoperta in uso esclusivo;
 - superficie in pianta non superiore a mq 9,00 (anche suddiviso in più box contigui) altezza massima di m 1,50 al colmo del tetto, sporto max cm 30;
 - distanza dai confini non inferiore a m 1,50;
 - eventuale recinzione perimetrale in pali e rete a delimitazione di un'area fino a 20 mq, di altezza massima m. 1.50 (salvo maggiore altezza necessaria per determinate specie o razze, su richiesta di medico veterinario);
 - se voliera, deve avere superficie massima di 20 mq e altezza massima m 2,50;
- d) Gazebo, Pompeiane, Pergolati, Pergotende e coperture leggere di arredo (DM 2.03.2018 - punti 44, 46 e 50), realizzati con struttura portante leggera in legno o metallo, adeguatamente ancorati al terreno mediante picchetti, tasselli o basamenti prefabbricati rimovibili, e quindi facilmente rimovibili, con le seguenti caratteristiche:
- limite di n. 1 manufatto per ciascuna unità immobiliare, anche appartenente a una schiera o a un condominio, che usufruisca di un'area scoperta in uso esclusivo;
 - superficie massima pari a mq 25,00 (misurata in riferimento al quadrilatero contenente le proiezioni a terra di tutti gli elementi costitutivi) e altezza massima di m 3,00 all'estradosso della copertura;
 - distanza dalle strade non inferiore a m 3,00, riducibile a m. 1,50 nelle aree residenziali con limite di velocità non superiore a 30 km/h;
 - distanza dalle pareti finestrate di proprietà diversa non inferiore a m. 3,00
 - distanza dai confini non inferiore a m 1,50 (salvo accordo privato tra confinanti);
 - sezione massima di montanti e travi pari a cm 15 x 15, con interasse minimo di 45 cm;
 - devono essere aperti da tutti i lati, e possono essere coperti unicamente da uno dei seguenti materiali: rete antigrandine, rete ombreggiante, stuoia in canna di bambù, tendaggi estensibili, lamelle fisse con rapporto vuoto/pieno non inferiore a 1;
 - non devono essere dotati di grondaie e pluviali;
 - nel caso di area scoperta comune condominiale è ammessa una sola struttura di superficie massima corrispondente a mq 12,50 per alloggio;
 - nel caso di area di pertinenza di strutture produttive o terziarie in zona D, tali strutture possono essere realizzate a protezione degli stalli di sosta, fino ad un massimo del 50% della superficie scoperta
5. Le opere di arredo pertinenziale in numero o di dimensioni maggiori di quanto previsto al precedente comma sono considerate costruzioni a tutti gli effetti, costituendo volume e superficie coperta ai fini dell'edificabilità e delle distanze.
6. Le tende da sole estensibili a sbraccio fissate unicamente alle pareti verticali dell'edificio non sono soggette alle limitazioni di cui al presente articolo.

7. Gli elementi divisorii verticali ornamentali non in muratura, di cui al punto 51 del Glossario Edilizia Libera (DM 2.03.2018) possono essere di altezza massima pari a m 1,50; aumentabile a m 2,50 previo accordo tra proprietà confinanti.
8. La pavimentazione delle aree esterne di pertinenza di cui al punto 40 del Glossario Edilizia Libera (DM 2.03.2018), se di superficie superiore a 10 mq, è soggetta alla verifica delle misure di salvaguardia idraulica previste dallo strumento urbanistico.
9. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/2004.
10. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con le prescrizioni di cui al presente articolo, l'ufficio competente invita il proprietario/responsabile 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, oltre alle sanzioni di cui al successivo art. 78, le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e seguenti del DPR 380/2001.

ART. 72 - PISCINE

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta negli strumenti urbanistici. Se totalmente interrato devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889). Devono essere osservate le disposizioni in materia di smaltimento delle acque reflue.
2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 73 - 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 DPR 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 di 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 sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile del servizio 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.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

ART. 74 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/1985.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e seguenti del DPR 380/2001.
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.
4. La sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nell'ipotesi in cui il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine assegnato nell'ordinanza di demolizione, è compresa tra € 2.000 ed € 20.000 secondo i seguenti parametri:
 - a) interventi non quantificabili in termini di superficie e volume € 2.000,00
 - b) interventi quantificabili in termini di superficie €/mq 300,00
 - c) interventi quantificabili in termini di volume €/mc 100,00
 - d) interventi quantificabili sia in termini di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui precedenti punti b) e c).

ART. 75 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Le varianti a Permessi di Costruire di cui all'art. 22, commi 2 e 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 37 del medesimo DPR.
2. Ai sensi dell'art. 22, comma 2 bis del DPR 380/2001, non sono soggette ai 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.

3. Nel caso di varianti eseguite in corso d'opera di progetti autorizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e non corrispondenti al titolo abilitativo depositato agli atti del Comune, al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali, la legittimità è riconosciuta alla presenza di tutte le seguenti condizioni:
 - il proprietario attesti, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che le opere siano state eseguite nel periodo compreso tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori;
 - per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come da prassi dell'epoca, anche in seguito ad apposito sopralluogo effettuato da ufficiali sanitari, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato;
 - l'opera realizzata sia conforme agli elaborati catastali.

ART. 76 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il Responsabile del Servizio, 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 dell'art. 89 della L.R. 61/1985, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. 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. 77 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Ove venga riscontrata l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile del Servizio notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 91 della LR 61/1985 ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001.

ART. 78 - 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 compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del DLgs 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81.
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Servizio 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 Responsabile del Servizio può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del DLgs 267/2000.
4. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza ai sensi dell'art.54 del DLgs 267/2000.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 79 - POTERI DI DEROGA

1. Fatto salvo quanto previsto dal precedente Art. 32, il Consiglio Comunale può concedere deroga alle norme del presente Regolamento nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e delle altre normative di settore, regionali e statali, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

ART. 80 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio, da effettuarsi al conseguimento dell'esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore dello stesso.
3. 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, salvo che le nuove norme non siano più favorevoli al richiedente.
4. 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.

ART. 81 - RACCORDO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici prevalgono su quelle contenute nel presente Regolamento, ad eccezione delle "Definizioni uniformi" di cui all'art. 2 del presente Regolamento.
2. Nei progetti edilizi e urbanistici, ai fini della verifica dell'Indice Territoriale (IT - definizione uniforme n. 3) e dell'Indice Fondiario (IF - definizione uniforme n. 4) il "volume edificabile" corrisponde al "volume dei fabbricati" di cui all'art. 5, comma 1, lettera h) delle NTO del Piano degli Interventi vigente.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme statali e regionali aventi incidenza sull'attività edilizia e urbanistica, fino all'emanazione di precise direttive in materia da parte degli Enti e delle Amministrazioni competenti, la definizione di "volume" non diversamente specificato corrisponde al "volume dei fabbricati" di cui all'art. 5, comma 1, lettera h) delle NTO del Piano degli Interventi vigente.

ART. 82 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta l'integrale sostituzione del precedente Regolamento edilizio e l'abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.
2. Le disposizioni contenute in altri specifici regolamenti comunali e recepite integralmente all'interno del presente Regolamento, si intendono automaticamente decadute.