



# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

**ORIGINALE**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 28 del 15-07-2021**

**Oggetto: Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio - Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza Governo - Regioni e Comuni il 20 Ottobre 2016, recepito con DGR n. 1896/2017**

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Dott. Renato Signorelli

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Paola Carraro

L'anno duemilaventuno addì quindici del mese di luglio alle ore 20:30, presso il Centro Comunale di Via Diocleziana, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica.

Sono presenti i Signori, componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:

N. reg. pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia della presente deliberazione viene PUBBLICATA all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi

Da oggi

L'INCARICATO

COGNOME e NOME	QUALIFICA	PRESENZA
<b>Mortandello Riccardo</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>Roetta Elisabetta</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Bonuglia Silvia</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Besenzi Dennj</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Signorelli Renato</b>	<b>Presidente</b>	<b>Presente</b>
<b>Tibaldi Michele</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>
<b>Sponton Pier-Luigi</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Turlon Omar</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Zanotto Laura</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Zella Lodino</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Nardo Silvio</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>De Salvo Biagio</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>
<b>Vegro Ilaria</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>
<b>Diaferio Daiana</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
<b>Bettio Susanna</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Assente</b>
<b>Belluco Valter</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio del Comune, senza riportare denunce di illegittimità entro dieci giorni di affissione, per cui la stessa DIVIENE ESECUTIVA

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Paola Carraro

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Carraro Paola Segretario Generale.

Renato Signorelli nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Signori:

Bonuglia Silvia  
Besenzi Dennj  
Turlon Omar

## Proposta di deliberazione n. 32 del 12-07-2021

**Oggetto: Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio - Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza Governo - Regioni e Comuni il 20 Ottobre 2016, recepito con DGR n. 1896/2017**

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Regolamento Edilizio approvato con modifiche d'Ufficio dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 1101 del 02.05.2001 il quale è stato oggetto di successive modifiche nel corso degli anni, da ultimo, con delibera di C.C. n. 55 del 12.09.2007;
- a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 133/2014 con l'art. 4, comma 1-sexies, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), venne stabilito che Governo, Regioni ed Autonomie Locali, in sede di Conferenza Unificata, concludessero accordi ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 281/1997 o intese ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003 n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio tipo, al fine di semplificare e uniformare su tutto il territorio nazionale le norme e gli adempimenti in materia edilizia;
- in data 20.10.2016 è stata sancita, in sede di Conferenza Unificata Governo – Regioni – Autonomie Locali, l'Intesa pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2016, n. 268 riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 recante il Testo Unico dell'Edilizia;
- il RET di cui sopra risulta composto dallo “*Schema di Regolamento Edilizio Tipo*” (indice tipo), dalle “*Definizioni Uniformi*” (dei parametri urbanistici ed edilizi) e dalla “*Raccolta delle disposizioni sovra ordinate in materia edilizia*” (ricognizione della disciplina dell'attività edilizia vigente);
- che l'art. 2 comma 4 dell'intesa stabilisce che il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ed essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione dell'intesa medesima;
- la Regione del Veneto, con DGR n. 1896 del 22.11.2017, ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'intesa sopraindicata, stabilendo altresì di procedere all'elaborazione di “*Linee guida o suggerimenti operativi*” su alcuni contenuti tipici del regolamento edilizio;
- che con DGR n. 669 del 15.05.2018 la Regione Veneto ha emanato le “*Linee guida e i suggerimenti operativi*” approvando:
  - l'Allegato “A” che contiene una proposta di contenuti del regolamento edilizio comunale che i Comuni potranno utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento edilizio, in misura totale o parziale, od eventualmente modificare ed integrare;
  - l'Allegato B avente ad oggetto l'individuazione delle “*Definizioni Uniformi*” aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, ai sensi dell'articolo 2, comma 1 dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20.10.2016;
- che il termine fissato per l'adeguamento da parte dei Comuni dei propri regolamenti edilizi a quello tipo approvato dalla Regione, dapprima fissato al 21.05.2018 (180 giorni dalla DGR n. 1896/2017), venne poi “rideterminato” al 31 dicembre 2019, dalla

L.R. 4 aprile 2019 n. 14, ed infine nuovamente prorogato al 30 settembre 2020 con L.R. 23 dicembre 2019 n. 49;

ATTESO che con determinazione del Responsabile del Servizio – Settore Edilizia Privata e Ambiente n. 16 del 28.07.2017, è stata avviata la procedura di elaborazione della variante generale al PI mediante pubblicazione di Avviso Esplorativo di manifestazione di interesse, e che in seguito di esperimento della gara, con determinazione del Dirigente della Stazione Appaltante – Provincia di Padova - in data 24.04.2018 n. 505 di reg., l'incarico professionale per la redazione del PI, VAS, VCI e V.Inca del Comune di Montegrotto Terme è stato definitivamente aggiudicato al Raggruppamento Temporaneo di Imprese Studio Tombolan Associati (mandataria), in detto incarico è compresa anche la redazione del REC;

DATO ATTO che il REC – REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE, predisposto dai professionisti incaricati è stato acquisito al protocollo comunale in data 12.07.2021 al n° 15965;

CONSIDERATO che il REC è stato redatto secondo lo schema di RET – Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Conferenza Unificata Stato – Regione – Comuni del 2016, recepito dalla Regione Veneto con DGR n. 1896 del 22.11.2017 e n. 669/2018, in attuazione dell'art. 4, comma 1 – sexies, del DPR 380/2001;

DATO ATTO CHE:

- in merito al recepimento delle “Definizioni Uniformi” aventi incidenza urbanistica ed effetti diretti sul dimensionamento dello strumento urbanistico, la Regione Veneto, con la citata delibera n. 669/2018, ha preso atto che, in ossequio al già citato principio di “invarianza urbanistica” anche una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali potranno esplicitare la loro capacità conformativa solo a seguito della successiva approvazione di strumenti urbanistici redatti in funzione di tali definizioni;
- a tal fine l'art. 48 ter della L.R. 11/2004, introdotto con la L.R. n. 15/2018, ha rinviato nel tempo l'applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nel norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che trovino applicazione a far data dall'efficacia della suddetta variante;
- pertanto le “Definizioni Uniformi”, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, come riportato all'art. 2, comma 2, del REC, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della prima Variante al Piano degli Interventi approvata successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione;

RILEVATO altresì che, come disposto dalla DGRV 1896/2017 e riportato al Titolo V – Norme transitorie, art. V.2 del REC, le “Definizioni Uniformi” non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:

- titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico delle domande di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

- piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

inoltre che:

- i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
- le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

PRECISATO che in merito alla procedura da assumere per l'approvazione del REC, si prende atto che la DGRV n. 669/2018 ha stabilito che, mentre la variante necessaria all'adeguamento del Piano degli Interventi alle nuove definizioni dei parametri edilizi aventi incidenza sul dimensionamento del piano, seguirà la procedura urbanistica di cui alla L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., le modifiche al Regolamento Edilizio Comunale successive al suddetto adeguamento saranno effettuate ai sensi dell'art. 2, comma 4, del DPR 380/2001 e dell'art. 3 del D.Lgs. 18 agosto 200, n. 267;

DATO ATTO che con l'approvazione del REC oggetto della presente deliberazione, dalla data di esecutività della medesima il precedente Regolamento Edilizio Comunale è da ritenersi definitivamente abrogato;

DATO ATTO, inoltre, che quanto al presente atto deliberativo e relativi allegati, è stato valutato in sede di Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 08.07.2021;

VISTI:

- il DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii.;
- l'Intesa Governo-Regioni-Autonomie Locali del 20.10.2016 pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16.11.2016;
- la DGR n. 1896 del 22.11.2017;
- la L.R. 20 aprile 2018, n. 15;
- la DGR n. 669 del 15.05.2018;

VISTO l'art. 42 comma 2 del D.Lgs. 267/2000, disciplinante i poteri del Consiglio Comunale;

PRECISATO che:

- ai sensi dell'art. 78 del D.Lgs. 267/2000 ogni Amministratore è tenuto ad astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti ed affini fino al 4° grado.

- L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al 4° grado.

A tal proposito il Sindaco evidenzia che i singoli Consiglieri sono in grado di valutare in relazione alla situazione individuale l'esistenza o meno di una correlazione sostanziale tra il

contenuto della delibera e specifici interessi anche potenziali. Conseguentemente invita tutti ad una valutazione prudente ed a un comportamento responsabile.

VISTI gli allegati pareri espressi di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.L. n. 174 del 10.10.2012, convertito in Legge n. 213 del 07.12.2012;

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare l'allegato Regolamento Edilizio Comunale (REC), acquisito al protocollo comunale in data 12.07.2021 al n. 15965, allegato sub A), ai sensi dell'art. 2, comma 4, del DPR 380/2001, dell'Intesa 20 ottobre 2016, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, della DGRV n. 1896 del 22.11.2017 e della DGRV n. 669 del 15.05.2018;
3. di dare atto che le "Definizioni uniformi" di cui all'art. 2, comma 2, del REC, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della prima Variante al Piano degli Interventi approvata successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione;
4. di dare atto che le "Definizioni uniformi" non si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nei seguenti casi:
  - titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico delle domande di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
  - piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - nel caso di opere abusive, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
5. di dare atto, altresì, che:
  - i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;
  - le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento verranno esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.
6. di dare atto che l'entrata in vigore delle norme in approvazione comporterà la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento Edilizio Comunale.

**Proposta di deliberazione n. 32 del 12-07-2021**

**Oggetto: Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio - Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza Governo - Regioni e Comuni il 20 Ottobre 2016, recepito con DGR n. 1896/2017**

**PARERI DI REGOLARITA' DEI RESPONSABILI  
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 267/2000**

Parere sulla Regolarita' Tecnica: **Favorevole**

data 12-07-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Rinaldo Andrea

Parere sulla Regolarita' Contabile: **Relazione**

Si rileva che in ordine al presente atto, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

data 12-07-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Stecca Caterina

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

Preso atto che il Presidente riferisce quanto di seguito riportato:

Procediamo con il prossimo punto all'ordine del giorno, qui solo una nota tecnica dopo aver pubblicato l'ordine del giorno ci siamo accorti che è opportuno invertire il quarto con il quinto punto, in quanto la delibera del Piano degli interventi richiama il Regolamento, quindi procediamo prima con l'approvazione del Regolamento Edilizio e poi con il punto quattro che è il Piano degli Interventi. Lascio la parola all'Assessore Fanton.

Assessore Fanton - Parlo da qua, perchè lascio subito la parola al capo dell'ufficio tecnico, nel senso che il nostro regolamento edilizio ha dovuto adeguarsi al regolamento edilizio regionale che è stato sviluppato all'interno del Comepa; è un argomento che ho seguito a fianco del capo dell'ufficio tecnico, ma devo dire che ha sempre lui più di altri, affrontato questa questione, anche nei rapporti con gli altri enti, quindi siccome è una cosa un po' delicata, avevo piacere, specialmente per quanto riguarda la questione delle definizioni uniformi che sono citate all'interno del regolamento, che il capo dell'ufficio tecnico intervenisse e spiegasse lui con più facilità la questione, grazie Andrea.

Architetto Rinaldo – Buona sera a tutti, anche al neo entrato Consigliere, come abbiamo già un po' inquadrato in sede di Commissione consigliare urbanistica e territorio e anche nelle riunioni di Capigruppo, la normativa prevede una deliberazione autonoma per il regolamento edilizio rispetto al piano degli interventi, prevede anche che la delibera sia di diretta approvazione del regolamento edilizio, piuttosto che di adozione con i successivi depositi, osservazioni e quant'altro che invece compete al piano degli interventi. Come ci siamo detti appunto, il regolamento edilizio parte da un progetto un po' ambizioso, derivante da un accordo quadro Stato, Regione e Anci, con l'obbiettivo di un regolamento edilizio a scala nazionale, progetto che è ben presto naufragato delegando le Regioni appunto di redigere un regolamento a livello regionale anche quello naufragato, naufraga anche quello a livello provinciale, e quindi poi in realtà alla fine l'unica cosa che rimane in modo coordinato sono le così dette "definizioni uniformi" cioè a livello regionale sono stati definiti dei passaggi dove vengono regolamentate appunto le così dette "definizioni uniformi" per le varie tipologie di intervento, di identificazioni dei fabbricati, di corpi di fabbrica, però poi le modalità con le quali regolamentare gli interventi, alla fine, sono state lasciate sostanzialmente come storicamente a livello comunale. Per quanto riguarda una parte dei Comuni della Provincia di Padova, c'è stato un lavoro un po' particolare, nel senso che si è costituito in Comepa, un gruppo di ventitré Comuni della Provincia di Padova, nel quale si è lavorato insieme per cercare di avere almeno, come dire, non a livello nazionale o regionale, ma almeno di una parte dei Comuni della Provincia di Padova, un testo il più possibile uniforme. Quindi ci si adegua ovviamente a queste definizioni uniformi e poi per le parti dove invece c'era la possibilità a livello Comunale di "auto regolamentarsi", abbiamo cercato di mantenere fundamentalmente le linee del PRG precedente per non creare delle fratture che in questo momento non le ritenevamo necessarie; questo vale ad esempio anche per quanto riguarda la definizione delle quote parti di fabbricati, che vengono scomputate dal volume urbanistico, abbiamo ritenuto di mantenere la continuità con il passato ed eventualmente di ragionarci in momenti successivi. Io direi che non c'è un gran che altro da aggiungere, non è necessario in questa sede ritengo di andare a valutare punto per punto, possiamo farlo in qualsiasi momento,

anche nelle fasi successive con i Consiglieri a livello di ufficio, quindi non è un problema insomma.

Presidente – Ci sono domande, interventi? Tra l'altro il tema era stato ben esposto durante la Commissione urbanistica, prego Consigliera.

Consigliere Diaferio - Quanti Comuni hanno aderito a questo regolamento più o meno uniforme?

Architetto Rinaldo – A livello di Comepa eravamo in ventitré, però è stata una buona pratica, perchè in realtà quasi tutti i Comuni hanno lavorato per conto proprio, è stato un lavoro in più che è stato fatto, perché c'era già questo organismo che è appunto il Comepa, Comuni metropolitani di Padova, dove abbiamo costituito un tavolo tecnico di tutti i responsabili degli uffici tecnici di questi ventitré Comuni, e abbiamo lavorato insieme. Il risultato finale è stato distinguibile in tre parti per ognuno dei Comuni: la parte delle “definizioni uniformi” che deriva da una determinazione regionale, la parte che abbiamo condiviso fra questi ventitré Comuni, ma poi c'è stata anche una piccola parte dove ogni Comune ha cercato di adattare il lavoro fatto collegialmente con i propri piani regolatori. Fondamentalmente questo è come si è sviluppato il lavoro.

Assessore Fanton – Cioè doveva essere un progetto molto ambizioso di uniformità, non soltanto dei nomi e delle definizioni, ma anche di sostanza; la verità è che ognuno ha cercato di mantenere il proprio orticello, e di fatto questo salto di qualità non c'è stato, è un passo avanti, ma c'è tanta strada da fare. Noi poi per scelta politica, l'abbiamo detto anche all'ultimo incontro fatto con i cittadini, le cose più importanti tipo il calcolo del volume, per scelta non l'abbiamo voluto modificarlo, perché in questo momento abbiamo ritenuto di mantenerlo così com'è il calcolo del volume a Montegrotto, che è una cosa che tutti guardano alla fine.

Presidente – Ci sono altri interventi? Prego Sindaco.

Sindaco – Si come ha evidenziato l'Assessore Fanton, anche la scelta di entrare per la prima volta nel Comepa, perché noi non siamo prettamente “cintura”, nasce da un'evidenza, quella di tenere sotto controllo le decisioni dei Comuni della “cintura”, per evitare eventuali anche distorsioni, che poi vanno a cadere nella nostra realtà in termini di viabilità e urbanistici, in modo da fare le scelte giuste per evitare che magari un grande ragionamento strategico e politico di Padova e della grande Padova, tagli fuori quella che secondo noi è l'appendice finale della città di Padova, che però apre sui Colli Euganei, insomma ci sentiamo più Euganei che Patavini, quindi in virtù di questo i confronti sono stati molto serrati, sapendo che ogni Comune tenta di portare a casa propria i vantaggi migliori delle scelte, di conseguenza siamo seduti a questo tavolo ovviamente per tutelare al massimo gli interessi, sapendo che i grandi tavoli spesso elaborano “topolini”, però bisogna esserci, questo è il principio fondante, grazie all'Architetto Rinaldo che si è confrontato con le altre miriade di tecnici.

Dopo di che non essendoci altri interventi in merito al presente argomento, da parte dei Consiglieri Comunali, il Presidente pone ai voti la deliberazione.

Vista la votazione espressa in forma palese, il cui risultato, accertato e proclamato come per legge è il seguente:

Consiglieri presenti: n. 12

Voti favorevoli: n. 12



Voti contrari: nessuno

Astenuti: nessuno

### **DELIBERA**

di approvare la proposta di deliberazione come sopra riportata che si intende qui integralmente trascritta, senza alcuna modificazione e/o integrazione.



# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

## PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio - Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza Governo - Regioni e Comuni il 20 Ottobre 2016, recepito con DGR n. 1896/2017**

### Regolarita' Contabile

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO  
INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere di regolarità contabile: Relazione\**

\*per la motivazione indicata con nota:

Si rileva che in ordine al presente atto, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Data 12-07-21

Il Responsabile del servizio  
Stecca Caterina

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

## PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio - Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza Governo - Regioni e Comuni il 20 Ottobre 2016, recepito con DGR n. 1896/2017**

### Regolarita' Tecnica

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO  
INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa";*

Eventuali note:

Data 12-07-21

Il Responsabile del servizio  
Rinaldo Andrea

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



# COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

Allegato di pubblicazione

## **DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 del 15-07-2021**

**Oggetto: Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio - Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di conferenza Governo - Regioni e Comuni il 20 Ottobre 2016, recepito con DGR n. 1896/2017**

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 1148.

Montegrotto Terme, li 06-09-2021

L' INCARICATO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



SINDACO  
Riccardo Mortandello

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Luca Fanton

UFFICIO TECNICO  
Andrea Rinaldo  
Valter Maccagnan

REDAZIONE ELABORATO  
TOMBOLAN & ASSOCIATI  
Piergiorgio Tombolan  
Raffaele Di Paolo  
Giacomo Bettio

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adeguamento ai sensi dell'art. 4 c.1-sexies D.P.R. 380/01 - D.G.R.V. 669/2018





## Sommario

Art. 1:	Finalità e oggetto e Responsabilità dei Tecnici .....	4
Art. 2:	Definizioni uniformi .....	4
Art. 3:	Definizioni integrative.....	6
Art. 4:	Ambiti territoriali di particolare pregio .....	8
Art. 5:	Responsabilità dei tecnici .....	8
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....		9
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI .....		9
Art I.I.1:	SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE) .....	9
Art I.I.2:	SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) .....	9
Art I.I.3:	COORDINAMENTO SUAP/SUE .....	9
Art I.I.4:	PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI.....	9
Art I.I.5:	CONTROLLI A CAMPIONE.....	12
Art I.I.6:	COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP) .....	13
Art I.I.7:	COMMISSIONE EDILIZIA (CE).....	13
Art I.I.8:	COMMISSIONE “AMBIENTE-TERRITORIO”.....	13
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....		14
Art I.II.1:	ANNULLAMENTO D’UFFICIO IN AUTOTUTELA .....	14
Art I.II.2:	RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI.....	14
Art I.II.3:	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) .....	14
Art I.II.4:	PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	14
Art I.II.5:	SOSPENSIONE DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	14
Art I.II.6:	CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI.....	15
Art I.II.7:	PARERI PREVENTIVI .....	15
Art I.II.8:	ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA .....	15
Art I.II.9:	MODALITÀ E STRUMENTI PER L’INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....	16
Art I.II.10:	COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE .....	16
Art I.II.11:	CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA .....	16
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....		17
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....		17
Art II.I.1:	COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	17
Art II.I.2:	ATTI PRELIMINARI ALL’INIZIO DEI LAVORI .....	18
Art. II.I.3:	COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI .....	18
Art. II.I.4:	OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO .....	18
Art. II.I.5:	COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA .....	19
CAPO II – NORME TECNICHE SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....		20
Art II.II.1:	PRINCIPI GENERALI SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI.....	20
Art II.II.2:	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .....	20
Art II.II.3:	CONDUZIONE DEL CANTIERE .....	20
Art II.II.4:	CARTELLI DI CANTIERE .....	21
Art. II.II.5:	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	22
Art. II.II.6:	TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI.....	23
Art. II.II.7:	SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL’OPERA .....	23
Art. II.II.8:	ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI .....	23
Art. II.II.9:	RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	24
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....		25
CAPO I – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO .....		25
Art. III.I.1:	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI .....	25

Art. III.I.2: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO ...	29
Art. III.I.3: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE .....	29
Art. III.I.4: INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI .....	30
Art. III.I.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	30
Art. III.I.6: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE .....	30
Art. III.I.7: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	30
Art. III.I.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	30
ART. III.I.9: LIVELLI MINIMI QUALITATIVI E QUANTITATIVI DA RISPETTARE NEGLI IMPIANTI SPORTIVI .....	30
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI RIUSO PUBBLICO .....	31
Art. III.II.1: STRADE .....	31
Art. III.II.2: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....	31
Art. III.II.3: PISTE CICLABILI .....	32
Art. III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO .....	32
Art. III.II.5: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	33
Art. III.II.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI .....	33
Art. III.II.7: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE .....	34
Art. III.II.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO .....	34
Art. III.II.9: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI .....	35
Art. III.II.10: RECINZIONI .....	36
Art. III.II.11: NUMERI CIVICI .....	36
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....	37
Art. III.III.1: AREE VERDI .....	37
Art. III.III.2: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE .....	37
Art. III.III.3: ORTI URBANI PUBBLICI .....	37
Art. III.III.4: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE.....	37
Art. III.III.5: SENTIERI .....	37
Art. III.III.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	37
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....	39
Art. III.IV.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO .....	39
Art. III.IV.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE .....	39
Art. III.IV.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI .....	39
Art. III.IV.4: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	39
Art. III.IV.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS .....	39
Art. III.IV.6: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI – SOSTA E DEPOSITO BICICLETTE .....	39
Art. III.IV.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO.....	40
Art. III.IV.8: TELECOMUNICAZIONI .....	40
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	41
Art. III.V.1: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....	41
Art. III.V.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO .....	41
Art. III.V.3: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI .....	41
Art. III.V.4: ALLINEAMENTI .....	42
Art. III.V.5: PIANO DEL COLORE .....	42
Art. III.V.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI .....	42
Art. III.V.7: ILLUMINAZIONE PUBBLICA .....	42
Art. III.V.8: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	42
Art. III.V.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	43
Art. III.V.10: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	43
Art. III.V.11: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	44
Art. III.V.12: CARTELLONI PUBBLICITARI .....	44



Art. III.V.13: MURI DI CINTA.....	44
Art. III.V.14: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI .....	44
Art. III.V.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI .....	44
Art. III.V.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI .....	44
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	46
Art. III.VI.1: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	46
Art. III.VI.2: SERRE BIOCLIMATICHE .....	47
Art. III.VI.3: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI .....	47
Art. III.VI.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI .....	47
Art. III.VI.5: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI .....	47
Art. III.VI.6: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE .....	48
Art. III.VI.7: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE .....	48
Art. III.VI.8: RECINZIONI.....	48
Art. III.VI.9: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	48
Art. III.VI.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.....	49
Art. III.VI.11: PISCINE PERTINENZIALI .....	49
Art. III.VI.12: ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI.....	49
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....	51
Art. IV.1: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO.....	51
Art. IV.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO.....	51
Art. IV.3: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI .....	51
Art. IV.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	51
Art. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI .....	52
Art. IV.6: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO .....	52
TITOLO V – NORME TRANSITORIE .....	53
Art. V.1: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	53
Art. V.2: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	53
Art. V.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME .....	53



**Art. 1: Finalità e oggetto e Responsabilità dei Tecnici**

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 116 del 1° dicembre 2017 e della DGRV n. 669 del 15 maggio 2018.
2. Il Regolamento, nel perseguire un ordinato sviluppo del territorio, disciplina le trasformazioni edilizie, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili, garantendo la tutela dei valori architettonici ed ambientali, lo sviluppo sostenibile correlato all'attività edilizia e il contenimento dei consumi energetici al fine di migliorare la qualità della vita.
3. Nel testo richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti alle norme di legge in vigore al momento dell'applicazione.

**Art. 2: Definizioni uniformi**

1. Le "Definizioni uniformi", di cui all'allegato "B" della DGR. N. 669 del 15 Maggio 2018:

VOCI	ACRONIMO	DEFINIZIONI	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, compresi gli aggetti e i portici.	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		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. La superficie accessoria ricomprende:	

15 - Superficie accessoria	SA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• 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;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza media 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 agibili che costituiscono superficie utile; si evidenzia che eventuali vani sottotetto, pur non aventi le caratteristiche dimensionali minime descritte, esistenti o di nuova formazione (se ammissibili), sono sempre computati nel calcolo del contributo di costruzione;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.</li> </ul>	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. Il concetto - definizione di "sagoma" comprende anche il "sedime" del fabbricato", sia esso esistente che in progetto.	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 (H)		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - 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	H	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 tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il limite 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 consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico e ecc.). Costituisce "volume tecnico" anche la sopraelevazione fino a cm. 40 del Piano Campagna, ovvero dalla Quota zero di riferimento, del piano terra, nel caso in cui non sussistano sottostanti piani interrati, per comprovati motivi di tutela paesaggistica/ambientale, fragilità del territorio. La sopraelevazione dovrà essere costituita da opere di isolamento, massetti in cls, guaine, sopraelevazioni aerate, passaggio di canalizzazioni sottostanti ecc.. Rientrano, inoltre, tra i volumi tecnici gli ascensori esterni volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati, esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 13/89, realizzati nel rispetto delle disposizioni della legge medesima ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli internamente agli edifici.	NO

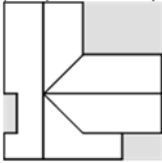
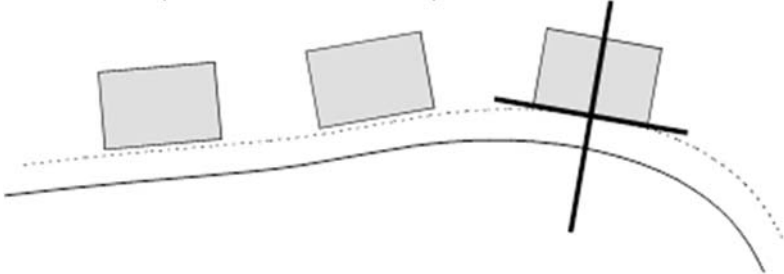
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO
34 - Pertinenza e costruzioni accessorie		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 accessoria.	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.	

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate.

### Art. 3: Definizioni integrative

1. Le ulteriori definizioni che seguono, integrano ed esplicano le definizioni uniformi di cui all'art. 2.

VOCI	ACRONIMO	DEFINIZIONI
Aggetti e sporti		Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.
Area pertinenziale		Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente/di progetto.
Pertinenze non autonomamente utilizzabili		Sono i piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati e non utilizzabili in modo autonomo.
Indice di edificabilità territoriale	IT	È il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento ed è espresso in mc./mq. Tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo.
Indice di edificabilità fondiaria		È il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ed è espresso in mc./mq. Tale indice va applicato per la determinazione del volume massimo edificabile sulla superficie fondiaria del lotto
Lastrico solare		Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
Lotto		Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
Parete finestrata		Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
Pergolato		Stuttura a sostegno di piante rampicanti, idonea a creare ornamento e/o riparo dalla luce solare. È costituito da elementi assemblati in legno o metallo e può essere ancorato al terreno, ovvero su poggiolo o terrazza. Gli elementi strutturali orizzontali devono essere piano e distanziati. Può essere coperto da elementi permeabili o da teli mobili. La struttura, che non deve avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata lateralmente.
Piano di campagna		Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio urbanistico.
Quota zero di riferimento		la quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità: 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno

		interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento; 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media. Fatte salve quote diverse, specificate nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi.
Superficie fondiaria	SF	Nello specifico trattasi della superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade pubbliche e/o di uso pubblico.
Superfici in esercizio commerciale		Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, 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; b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.
Superficie semipermeabile		Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.
Tenda		Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici
Tenda a pergola o pergotenda		Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati.
Gazebo		Struttura in legno o metallo che non può essere tamponata lateralmente con materiale di alcun genere e tipo, né presentare montanti infissi stabilmente al suolo; può essere invece coperta con elementi permeabili o teli mobili. Il manufatto non può avere funzioni di ricovero per autovetture o di deposito.
Volume interrato isolato	Vii	Il volume interrato isolato è il volume di un corpo di fabbrica che è contro terra per tutti i suoi lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso. L'estradosso del solaio non deve emergere dal terreno.
Superficie di inviluppo		La superficie di inviluppo è la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti. 
Lotto minimo d'intervento	Lm	Il lotto minimo di intervento è l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto di nuova costruzione. La superficie minima d'intervento è determinata dalle N.T.O. del P.I., per ciascuna zona.
Allineamento	A	Fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e, nel caso sia posto lungo una strada, individua la distanza di rispetto dalla strada stessa (richiamato anche all'art. 3 del R.E.). 
Tunnel a soffietto		Ossia struttura leggera amovibile ripiegabile a pacchetto per il riparo di una sola automobile. Tale struttura deve essere posizionata in modo da non essere visibile dalla pubblica via. È consentita l'installazione di un solo tunnel per ogni lotto di terreno.
Caminetti		Non addossati all'edificio privi di soprastanti elementi di copertura strutturali; gli stessi possono anche essere collocati all'interno di pergole o gazebo come sopra descritti.
Superfettazioni		Costruzioni a carattere precario o consolidate, aggiunte od indipendenti rispetto all'edificio principale, che non risultino integrate compiutamente con il contesto, edificato e non, e che non comportino il degrado.
Superficie illuminante e di aerazione	Sia	La superficie illuminante viene computata in base alle dimensioni del foro finestra/porta, qualora il serramento sia interamente vetrato. La superficie di aerazione viene misurata escludendo le parti con vetri fissi. Nel caso di serramenti scorrevoli verranno computati per la metà della loro superficie complessiva.
Pensiline		Elementi a sbalzo in legno o metallo, addossate alle pareti perimetrali dei fabbricati esistenti, aventi funzioni di riparo dal sole e dalla pioggia, della sporgenza massima di m. 2,00. La copertura potrà essere piana o inclinata e ricoperta con manto di tegole a canale (coppi) ovvero in legno, rame. Sono da evitare comunque coperture in onduline a vista di qualsiasi materiale. È consentita l'installazione delle pensiline esclusivamente a protezione di porte e portefinestre o di caminetti o barbecue posti in aderenza all'edificio.

**Art. 4: Ambiti territoriali di particolare pregio**

1. I provvedimenti abilitativi riguardanti immobili situati nella Zona del Centro Storico, che prevedono scavi di profondità superiore ad m. 1,50, sono subordinati al parere della Soprintendenza Archeologica da richiedere a cura del titolare dell'istanza stessa.
2. Restano esenti dall'obbligo della denuncia gli interventi preordinati alla manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture ed impianti già esistenti nel sottosuolo.
3. Il titolare dell'istanza deve comunicare alla Soprintendenza competente e allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori di scavo con un anticipo di almeno 15 giorni.

**Art. 5: Responsabilità dei tecnici**

1. I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di dirigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.
2. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti, iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.
3. L'ufficio tecnico comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda di concessione/autorizzazione edilizia, ovvero trasmessi al Comune, se relativi ad interventi soggetti a denuncia di inizio attività, siano sottoscritti da professionisti abilitati e competenti nella specifica disciplina tecnica.
4. Se da professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, della loro esecuzione o da parte dei collaudatori sono rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Sindaco o il responsabile dell'U.T.C., acquisito il parere del competente settore del comune, procede ai sensi dell'art. 359 e 481 c.p. e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.
5. I professionisti che presentano al Comune progetti edilizi si assumono la responsabilità di cui all'art. 481 Codice Penale, anche ai fini della completezza della documentazione e sua ammissibilità.
6. Il progettista che sottoscrive la denuncia di inizio attività assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine, Collegio o Albo professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

### CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

#### Art I.I.1: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione 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. Lo SUE cura, inoltre, i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., 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 secondo il "Regolamento di Polizia Urbana" approvato con D.C.C. n.24 del 23/03/2000 e s.m.i. i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica attraverso il portale "impresainungiorno.gov.it".
5. La struttura organizzativa può anche essere articolata al suo interno in più uffici e/o organi, compatibilmente con le risorse umane, strumentali e finanziarie del Comune, ma nei rapporti con l'esterno lo Sportello è interlocutore unico tra i cittadini e le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, per gli interventi di edilizia residenziale.
6. Lo Sportello Unico svolge tutti i compiti di controllo del progetto e dell'opera realizzata sotto il profilo edilizio. A tal fine il responsabile del procedimento può avvalersi di incaricati esterni, per lo svolgimento di attività preparatorie, di verifica o accertamento tecnico.

#### Art I.I.2: SPORTELLO UNICO 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 dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010, n. 160 e della L.R. n. 55/2012.
2. Le pratiche edilizie indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica attraverso il portale "impresainungiorno.gov.it".

#### Art I.I.3: COORDINAMENTO SUAP/SUE

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati 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 attraverso la piattaforma informatica 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.
4. Su richiesta del SUAP o del SUE gli altri uffici e servizi dell'amministrazione forniscono i necessari pareri.

#### Art I.I.4: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. Le istanze relative agli interventi edilizi o urbanistici possono essere presentate dalla ditta legittimamente proprietaria dell'immobile (edificio o area) o da chiunque altro vi abbia titolo in base alle leggi e norme in vigore. Il rilascio dei titoli abilitativi, quando viene richiesta da privati su aree del demanio e/o di enti pubblici, è subordinato alla preventiva concessione dell'ente proprietario degli immobili.
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. È 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. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni fatta salva la facoltà dell'ufficio, tenuto conto della complessità della pratica o a seguito della presentazione di apposita richiesta da parte del privato, di fissare un termine maggiore, comunque non superiore a 60 giorni. In difetto di adozione delle misure prescritte da parte del privato nel termine predetto, senza la necessità di ulteriori atti dell'ufficio, l'attività edilizia oggetto della SCIA è vietata ad ogni effetto di legge, come previsto dall'art. 19, comma 3, della L. n. 241/1990, e la SCIA è priva di validità.
7. Nell'ipotesi di cui all'art. 20, comma 5, e art. 23 del D.P.R. 380/2001, in caso di mancata presentazione della documentazione integrativa entro 180 giorni dalla richiesta, l'ufficio concluderà il procedimento mediante l'archiviazione della domanda di permesso a costruire
8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.
9. In tutti i casi in cui le N.T.O. del P.I. o il R.E. richiedono l'approvazione di un intervento da parte del Consiglio Comunale, detta approvazione è preliminare al procedimento di rilascio del permesso di costruire.
10. Nei casi previsti dal comma precedente la presentazione dell'istanza, corredata da tutta la documentazione richiesta, non comporta la decorrenza dei termini del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, che decorreranno a tutti gli effetti dalla data di esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione.
11. In caso di presentazione di pratiche mediante forme telematiche diverse dalla piattaforma adottata, alla domanda devono essere allegati: pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti nelle modalità indicate al successivo comma 12. Le istanze devono essere corredate da documenti ed elaborati grafici riprodotti in formato digitale non modificabile e con estensione: PDF-A, DWF, SVG, JPEG, firmati digitalmente e inoltrati tramite il portale web: [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).
12. Tutte le istanze per interventi edilizi devono contenere una planimetria con le edificazioni circostanti il lotto interessato aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, che comprenda i punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ambito d'intervento. Devono contenere inoltre l'indicazione della destinazione prevista dal Piano degli Interventi, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame. Con riferimento alle diverse tipologie di interventi edilizi, la documentazione dello stato di fatto e di progetto deve contenere:

*12.1 Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni edilizie pesanti:*

- a) Copia del parere preventivo di cui all'art. I.II.7, qualora richiesto e rilasciato;
- b) Planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficientemente estesa rispetto all'intervento con indicata la toponomastica;
- c) Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
- d) planimetria quotata in scala 1:200 rilevata topograficamente completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite ai capisaldi interni ed esterni del lotto stesso, con l'indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti sui lotti limitrofi con i relativi distacchi e le altezze di questi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto; nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto, nonché indicazioni delle reti dei servizi esistenti.
- e) planimetria, in scala 1:200 o superiore, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio, alle aree a verde, alle recinzioni qualora incluse nella richiesta; per queste ultime sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:25 o superiore, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:50 o superiore, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- f) planimetria del fabbricato, in scala 1:200 o superiore, con l'indicazione degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettive/recapito;
- g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;
- h) pianta in scala non inferiore a 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- i) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'individuazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- j) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso trasversale ed una in senso longitudinale, in scala non inferiore a 1:100, con indicazione delle altezze misurate dalla quota zero di riferimento;

- k) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione, per ogni elemento compositivo, dei materiali e dei colori; e delle finiture;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza dell'edificio, all'area destinata a parcheggio ed agli indici fondiari;
- m) documentazione fotografica della zona interessata dall'intervento e dell'area limitrofa, con individuazione dei coni ottici dei punti di ripresa; di formato non inferiore a 15 x 10 cm.
- n) relazione tecnica di cui all'articolo III.I.2.11
- o) computo metrico estimativo per i fabbricati o porzioni degli stessi con destinazione commerciale o direzionale;
- p) se necessario, verifica del rispetto della seguente normativa:
  - Legge 24 marzo 1989, n. 122 e relativa planimetria;
  - normativa in materia di parcheggi (L.R. 11/2004 e L.R. 15/2004);
- q) ogni altra documentazione necessaria, prevista da specifiche norme di settore, come elencata nella modulistica unificata e standardizzata, in funzione dello specifico intervento da realizzare.

Gli elaborati grafici di progetto di cui sopra, per quanto attiene l'aspetto igienico sanitario, vanno integrati con l'indicazione dei sotto descritti elementi, oppure, per le stesse finalità, vanno presentati distinti elaborati. Sono necessari una planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriale e nere;
- impianti tecnologici (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, condizionatori, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza e di pressione sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

I progetti di cui sopra, vanno redatti da professionisti abilitati per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, oppure dovrà essere fornita una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che precisi che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria.

I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91.

La dichiarazione va firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti.

Per gli interventi di modesta entità è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.

Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

#### 12.2 Per ampliamenti e le sopraelevazioni

- a) Le stesse indicazioni del precedente punto 12.1 dalla lettera a) alla lettera n), sia per lo stato attuale che per il progetto. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire.
- b) Le restanti indicazioni relative ai requisiti igienico-sanitari vanno richiesti, se necessari, per la particolare opera progettata.

#### 12.3 Interventi di modifica degli immobili esistenti, diversi dai precedenti:

- a) le stesse indicazioni del precedente punto 12.1, sia per lo stato attuale che di progetto, rapportate alla tipologia di intervento da attuare;
- b) relazione storico-tecnica per evidenziare gli eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto di intervento.
- c) per lo stato attuale deve essere dimostrata o autocertificata la legittimità e, in caso contrario, deve essere prodotta istanza anche contestuale di sanatoria.

#### 12.4 Interventi riguardanti le recinzioni (nuove costruzioni, demolizioni e modificazioni dell'esistente)

- a) stralcio del P.I.;
- b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
- c) planimetria, in scala 1:500 o superiore, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:25 o superiore 1:20 con indicazione dei materiali impiegati;
- e) sezione quotata, in scala 1:50 o superiore 1:100, dello spazio sul quale la recinzione prospetta.
- f) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

#### 12.5 Per le demolizioni:

- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
- b) piante, prospetti ed almeno una sezione, quotati e in scala 1:200 o superiore 1:100, dello stato attuale del fabbricato.

- c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- 12.6 Per scavi e movimenti di terra, costruzione di ponti e accessi pedonali carrabili, strade e costruzione di manufatti stradali:
- planimetria, in scala 1:500 o 1:2.000 o superiore, per strade e canali, quotate, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- 12.7 Costruzione di locali nel sottosuolo:
- piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100 o superiore, con l'indicazione della destinazione dei locali;
  - almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100 o superiore.
13. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero dell'atto abilitativo per il quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa. È facoltà del Responsabile del Procedimento, chiedere ulteriore documentazione ed elaborati grafici, comprensivi di delucidazioni, relazioni illustrative, fotografie, planivolumetrie, modelli plastici, fotoinserimenti (render), campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera da realizzare.
14. Oltre a quanto previsto ai precedenti punti, le istanze, segnalazioni e comunicazioni devono essere accompagnate da una dichiarazione del coordinatore in materia di sicurezza in fase di progettazione che attesti di aver adempiuto a quanto richiesto dal D.Lgs. 81/2008.
15. Nel caso l'opera non rientri nel campo di applicazione del decreto legislativo, sarà cura del progettista accertare e dichiarare la non applicabilità.
16. È vietata l'artificiosa suddivisione dei lavori in distinti progetti di manutenzione.
17. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può disporre l'anticipato esame di una pratica quando necessario:
- Per un coordinamento dei nuovi lavori con altri interventi di soggetti pubblici o privati;
  - In casi di urgenza, da esplicitare nel parere;
  - Nei casi collegati ad interventi eseguiti per evitare pericoli alla pubblica incolumità o di assoluta urgenza;
  - Nei casi ove ricorra un interesse pubblico;
  - Nei casi previsti per Legge;

#### **Art I.1.5: CONTROLLI A CAMPIONE**

- Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4 lettera b) del D.P.R. 380/2001, sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (CILA) e Le Segnalazioni Certificate di Agibilità (SCAGI);
- 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.
- Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
- 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.
- Le SCAGI selezionate a campione sono sottoposte a:

Verifica istruttoria in ordine a:

  - corrispondenza dell'opera realizzata al titolo abilitativo originario, come integrato dagli eventuali successivi titoli abilitativi e dall'eventuale SCIA di fine lavori;
  - completezza della documentazione finalizzata a dimostrare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo conseguito;
  - correttezza della corrispondenza tra lo stato di progetto autorizzato e la scheda catastale delle Unità Immobiliari oggetto della Scia di Agibilità.

Verifica sul posto del fabbricato attraverso:

  - controlli esterni:
    - il controllo "a vista" dei prospetti con il criterio degli allineamenti di facciata: finestre, balconi, cornici e paramenti, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;

- la verifica della sistemazione dell'area pertinenziale secondo quanto indicato nel progetto: parcheggi, aree verdi, recinzioni, passi carrai e soluzioni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche;
  - la verifica delle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva;
- b) controlli interni:
- accertamento della conformità planimetrica dell'edificio rispetto al progetto, mediante controllo "a vista" di tutti i vani, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;
  - verifica delle altezze interne dei vari piani;
  - verifica del rispetto delle eventuali condizioni e prescrizioni particolari riportate nell'atto abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva;
  - verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere architettoniche;
  - ogni altra verifica e/o accertamento ritenuto necessario.

In caso di esito negativo dei controlli verranno assunti i provvedimenti inerenti alle violazioni riscontrate.

#### **Art I.I.6: COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

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

#### **Art I.I.7: COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

1. La Commissione Edilizia (CE) può essere istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001 che ne stabilirà le modalità di funzionamento e le competenze.

#### **Art I.I.8: COMMISSIONE "AMBIENTE-TERRITORIO"**

1. La Commissione "Ambiente-Territorio", può essere istituita con Deliberazione di Consiglio Comunale, esamina pratiche inerenti l'Urbanistica, l'Edilizia Pubblica e Privata e SUAP la cui definizione è subordinata ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

## CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### Art I.II.1: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA

1. Il Dirigente può, per motivi di legittimità e di interesse pubblico, annullare o procedere al riesame di istanze edilizie.
2. L'annullamento d'ufficio in autotutela, con efficacia retroattiva, di un provvedimento è disciplinato dall'art. 21 nonies della L. 241/90
3. Gli effetti prodotti dall'annullamento del permesso di costruire o della SCIA sono disciplinati dall'art. 38 del DPR 380/2001 e s.m.i..

### Art I.II.2: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

### Art I.II.3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Su richiesta specifica corredata da:
  - a) descrizione catastale aggiornata;
  - b) estratto di mappa aggiornato;
  - c) estratto del P.I. vigente e/o adottato con individuati gli immobili;
2. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta la previsione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati, nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione di un'area, identificata al catasto terreni con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.
3. La richiesta di C.D.U. è presentata dall'interessato, utilizzando preferibilmente la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Responsabile dell'UTC 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 I.II.4: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Nel caso in cui i lavori oggetto del Permesso di Costruire e/o del provvedimento unico non siano iniziati entro un anno dalla data del rilascio o ultimati nei tre anni successivi al loro inizio, può essere presentata allo Sportello Unico (SUAP e SUE), prima della scadenza dei termini predetti, motivata richiesta di proroga. Nella domanda dovranno essere indicate le ragioni per cui non si è potuto dare inizio o ultimare i lavori, secondo quanto previsto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia o ne sia intervenuta la decadenza, è possibile presentare nuova istanza di Permesso di Costruire e/o provvedimento unico riproponendo il progetto per il medesimo intervento ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

### Art I.II.5: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. Il Responsabile del competente Settore comunale può dichiarare inagibile un immobile o una parte di esso, qualora sia riscontrata l'assenza della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati come previsto dall'art. 26 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
2. La dichiarazione di inagibilità viene emessa a seguito di una verifica tecnica da parte del personale dei settori competenti della struttura comunale o di altro tecnico incaricato, che attesti il venir meno dei predetti requisiti.
3. Il Responsabile competente può assegnare un termine per eseguire i necessari lavori di adeguamento.

4. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
5. 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.
6. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di contingibilità ed urgenza di cui all'art. 54, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

#### **Art I.II.6: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dagli artt. 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e s.m.i..
2. Nei casi previsti dalla normativa vigente, può essere consentita la monetizzazione delle superfici destinate a servizi e relative opere di urbanizzazione.
3. Il concessionario può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta, quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Il settore comunale competente, in conformità all'art. 86 della legge regionale 61/1985 provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo ammissibile sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria va commisurata al costo reale delle opere che il privato deve cedere con obbligo di congruare l'importo ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello sostenuto.

#### **Art I.II.7: PARERI PREVENTIVI**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di relazione tecnica ed di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e ogni altra documentazione necessaria alla valutazione complessiva dell'intervento proposto.
4. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico (SUAP/SUE) si esprime con un parere di massima, le cui prescrizioni devono essere recepite all'atto della presentazione del titolo edilizio.
5. In ogni caso, l'ottenimento di un parere preventivo non precostituisce alcun diritto ad ottenere il rilascio del titolo edilizio, né vincola l'amministrazione comunale nei pareri o atti successivi.
6. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

#### **Art I.II.8: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o la 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, di sua spontanea iniziativa 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'aveute disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.

4. È comunque fatto obbligo al proprietario o l'avente disponibilità di dare comunicazione dei lavori da eseguire entro le 24 ore allo Sportello Unico (SUAP/SUE) mediante relazione asseverata da tecnico abilitato circa la natura, l'entità e la motivazione delle opere da eseguire in urgenza.
5. Entro 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare progetto degli ulteriori interventi da realizzare per il rilascio del necessario titolo abilitativo, segnalando la presenza di eventuali vincoli sui beni.
6. Ogni illecito edilizio sarà sanzionato ai sensi del Titolo IV del Testo Unico per l'Edilizia, salvo l'eventuale accertamento di fatti e comportamenti penalmente rilevanti.
7. Il Responsabile della struttura competente adotta i provvedimenti finalizzati alla conservazione e al decoro degli edifici, come previsto dal successivo articolo. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di contingibilità ed urgenza dall'art. 54, comma 4, del D.lgs. 267/2000.

#### **Art I.II.9: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. Le modalità e gli strumenti per l'informazione e la trasparenza dei procedimenti edilizi sono attuati in conformità alle disposizioni di cui alla L. 241/1990, al D.lgs. 33/2013 e s.m.i. e nel "Regolamento per l'accesso civico e l'accesso agli atti", approvato con D.C.C. n. 17 del 6 febbraio 2018 e s.m.i., nel rispetto della normativa in materia di privacy.

#### **Art I.II.10: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE**

1. L'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio sono disciplinate dalle norme legislative e regolamentari in materia di accesso e trasparenza nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy.
2. Il Comune promuove e favorisce il processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di programmazione e progettazione, di iniziativa pubblica o privata, di rilevante impatto per la città, con il coinvolgimento della cittadinanza, anche attraverso la rete telematica, dalla fase preliminare fino alla successiva definizione dei progetti.
3. Sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di partecipazione ai procedimenti urbanistici ed edilizi.

#### **Art I.II.11: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

1. Il Comune favorisce e promuove, nel rispetto della legislazione vigente, i concorsi pubblici di idee e/o di progettazione urbanistica o di architettura, al fine di garantire, in ragione della complessità e/o specificità degli interventi edilizi o del particolare contesto ambientale, la qualità architettonica della progettazione.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi di progettazione saranno disciplinati con specifico bando, nell'ambito delle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### **Art II.I.1: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale telematico del SUE corredata da tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.)
2. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio dei lavori si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti l'inizio dei lavori si configura con la prima manomissione dell'esistente finalizzata all'esecuzione delle opere di progetto.
5. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal committente e dal direttore dei lavori i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria responsabilità, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del titolo abilitativo.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
7. Nell'ipotesi di mancata comunicazione di inizio lavori 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 di cui al presente Regolamento e comunque prevista per legge.
8. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio quella di protocollazione.
9. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Esso è trasferibile ai sensi e con le modalità previste dall'art. 11 del D.P.R. 380/2001.
10. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare entro 30 giorni dalla data dell'atto di trasferimento della titolarità degli immobili apposita richiesta al SUAP/SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili. Le variazioni di intestazione del Permesso di Costruire non modificano in alcun modo né i contenuti né i termini propri del permesso originario.
11. La SCIA non è trasferibile, in caso di trasferimento dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio il nuovo proprietario dovrà presentare una nuova SCIA. Nel caso in cui la nuova SCIA preveda la conferma dell'intervento già asseverato, non decorre il termine di 30 giorni previsto per l'inizio delle opere, i lavori possono proseguire senza interruzioni e il termine di validità della SCIA originaria rimane immutato.
12. Il titolare del Permesso di Costruire ha l'obbligo di comunicare entro 10 giorni al SUAP/SUE del Comune, utilizzando l'apposita modulistica presente nel portale telematico, l'eventuale cambiamento dei soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori (Direttore dei lavori e Costruttore). Il subentrante dovrà fornire al titolare del Permesso di Costruire apposita dichiarazione di accettazione di subentro nel progetto architettonico con indicazione dello stato di consistenza delle opere.
13. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal rilascio del titolo abilitativo, che potrà avvenire solo successivamente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica debitamente registrata e trascritta ed al deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizi/Settori per i controlli di competenza.
14. Il mancato inizio dei lavori comporta, trascorso un anno dal rilascio del titolo abilitativo, la decadenza del Permesso di Costruire e/o del Provvedimento Unico.
15. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento.



#### **Art II.1.2: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Il titolare del Permesso di Costruire, in caso di SCIA contestualmente alla presentazione, deve produrre prima dell'inizio dei lavori al SUAP/SUE la seguente documentazione, in funzione dello specifico tipo di intervento da realizzare:
2. la data di inizio lavori;
3. la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. 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;
4. la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
5. la documentazione prevista dalla vigente normativa in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
6. la documentazione prevista dall'art. 90 del D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
7. la richiesta di autorizzazione in deroga/dichiarazione per il superamento dei limiti relativi ai cantieri edili secondo quanto previsto nel "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" approvato con DCC n.46 del 14 gennaio 2003 e s.m.i.
8. la documentazione di cui all'art. II.1.2 del presente Regolamento;
9. ogni ulteriore documentazione eventualmente necessaria e/o richiesta nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

#### **Art. II.1.3: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire, della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUAP/SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale.
2. In mancanza della comunicazione della data di fine lavori, nel caso di Permesso di Costruire sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio nel caso di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di efficacia.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale.
4. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti relative agli aspetti energetici dell'edificio presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
5. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione di cui al comma 3.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.
7. In caso di variante in corso d'opera il termine di ultimazione dei lavori è quello determinato in relazione al permesso originario.
8. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata al rilascio di un nuovo Permesso, salvo che le opere non rientrino tra quelle realizzabili con altro titolo edilizio.

#### **Art. II.1.4: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e realizzate previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
2. Il provvedimento abilitativo di cui sopra definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il corretto ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati e sottoposti all'applicazione delle sanzioni previste dalle disposizioni di cui al D.lgs. 152/2006. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti

di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

**Art. II.1.5: COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

1. La eventuale necessità di opere di bonifica, comprese quelle per amianto, durante l'esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata agli Enti competenti, adottando ogni misura precauzionale prevista dalla vigente normativa.

## CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Art II.II.1: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in conformità al progetto assentito alle prescrizioni del titolo abilitativo 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 coloro che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori sono responsabili della corretta esecuzione a regola d'arte delle opere e della rispondenza al progetto assentito e alla normativa vigente.

### Art II.II.2: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. L'intestatario del titolo, per il tramite del tecnico incaricato, in allegato alla comunicazione di inizio lavori relativa al Permesso di costruire, alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi, corrispondente a quello dello stato di fatto allegato al momento della presentazione della domanda e comunque corrispondente a quella autorizzata, con la precisa individuazione delle linee di confine, prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro uno o più capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso, fermo restando che i capisaldi altimetrici non siano già stati fissati da eventuali P.U.A in corso di validità.
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo a cui seguirà la redazione di un verbale in contraddittorio tra le parti. 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. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, su richiesta del dirigente dell'ufficio tecnico il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.
3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. IV.6 del presente Regolamento.

### Art II.II.3: CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui al D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone, animali o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie, come indicato dai seguenti Regolamenti Comunali e da disposizioni sovracomunali:
  - a) "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" approvato con DCC n.46 del 14 gennaio 2003 e s.m.i.
  - b) Aggiornamento del "Piano Regionale Tutela e Risanamento dell'Atmosfera" - punto 6.2.10 relativo alle Emissioni da cantieri di costruzione civili e di grandi infrastrutture, approvato con D.C.R. n. 90 del 19 aprile 2016.
  - c) "Piano di Tutela delle Acque" della Regione Veneto approvato con D.C.R. n. 107 del 5 novembre 2009
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, un'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. L'incolumità pubblica deve essere costantemente salvaguardata assicurando la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.
3. Gli accessi nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati interni del cantiere. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura adeguata segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Nel caso di vegetazione presente in cantiere costituita da alberi o siepi di pregio è obbligo per il richiedente mettere in salvaguardia le radici e il fogliame delle chiome secondo le prescrizioni contenute nel vigente "Regolamento del verde pubblico e privato".

5. 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 di cui al D.lgs. 81/2008.
6. Il punto più basso delle opere provvisoriale 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. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli la seguente documentazione:
  - a) il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - b) Denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - c) Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
  - d) Il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) completo di tutta la documentazione richiesta dalla legislazione vigente;
  - e) La documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
  - f) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo.
8. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.
9. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, può prescrivere ulteriori misure per eliminare le fonti di pericolo per l'incolumità pubblica. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
10. Gli scavi a margine degli spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.
11. 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 cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.
12. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.
13. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni. Ove necessario le pareti degli scavi devono essere opportunamente rinforzate con idonee armature.
14. Gli scavi devono essere convenientemente recintati quando sono attigui a luoghi soggetti a pubblico passaggio o facilmente raggiungibili.
15. È vietato calare dall'alto materiali di qualsiasi natura se non attraverso apposite condotte e per mezzo di idonei e sicuri recipienti ed opportuni mezzi di sollevamento. I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori: parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto.
16. Quando ciò non sia possibile e solo nel caso di assoluta necessità il Dirigente dell'ufficio tecnico a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le Leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

#### **Art II.4: CARTELLI DI CANTIERE**

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee non inferiori a cm. 70 x cm. 100 e massime di cm. 150 x cm. 200, affisso in modo stabile, realizzato in materiale adeguato a mantenere il decoro e consentire la lettura di tutti i contenuti, per l'intera durata del cantiere.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative ai dati identificativi di:
  - a) Descrizione del tipo d'intervento;
  - b) Estremi del titolo abilitativo
  - c) Nominativo del committente;
  - d) Nominativo-dei progettisti (anche specialistici: strutturista, impiantista, ecc.)
  - e) Nominativo del Direttore dei Lavori e dei direttori operativi;
  - f) Nominativo dell'esecutore dei lavori e dei subappaltatori;

- g) Nominativo del responsabile di cantiere;
- h) Nominativo del responsabile della sicurezza;
- i) Recapiti telefonici per emergenze;
- j) Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
- k) Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;
- l) Nome del titolare della concessione
- m) Estremi dell'atto comunale;

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

3. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.lgs. 81/2008, sul luogo di lavoro deve essere affisso in maniera ben visibile copia della prevista notifica preliminare.
4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione il cartello di cantiere potrà avere dimensioni maggiori di quelle sopra indicate.
5. Per le opere pubbliche i cartelli di cantiere dovranno contenere le informazioni previste dalle relative normative di settore.
6. Eventuali cartelli pubblicitari, collocati nel cantiere e visibili dalla pubblica via, sono assoggettati alla disciplina dell'imposta di pubblicità come previsto dal vigente "Regolamento comunale per la disciplina degli impianti di pubblicità o propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree private, pubbliche o di uso pubblico" approvato con D.C.C. n. 79 del 28 dicembre 2018 e s.m.i..
7. Una copia della concessione a edificare, della concessione a lottizzare e degli elaborati tecnici approvati, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

#### **Art. II.1.5: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo; Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni. Ove necessario le pareti degli scavi devono essere opportunamente rinforzate con idonee armature.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli nel rispetto vigente normativa di settore che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare. Nel corso delle attività edili che comprendono il mantenimento, anche limitato nel tempo, di scavi aperti e di sistemi di aggotamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo il controllo ed il monitoraggio di tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera dei dati, trascritti in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo. Nelle opere di demolizione, in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti, nonché nelle opere di scavo oltre i m. 3 dal piano campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, ecc.) ed è dovuta ogni cautela atta ad evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi, ecc..
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni deve essere differenziato seguendo le fasi della demolizione selettiva, rispettando le modalità per la gestione dei rifiuti da attività da costruzione e demolizione dettate dalla Regione Veneto. Dove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti, di cui al D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120.
8. La rimozione di materiale contenente amianto è soggetta alle procedure individuate nella specifica normativa e alle disposizioni di cui all'art. II.1.5 del presente R.E.
9. È vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.

10. Oltre a quanto già previsto dall'art. 30 comma 4 del presente R.E., nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e idonei accorgimenti.
11. Nell'allestimento dei cantieri e nell'installazione di manufatti in genere (compresi chioschi, edicole, ecc.), non deve essere danneggiato l'apparato radicale aereo degli alberi presenti nel luogo; allo scopo nella richiesta di installazione dovrà essere allegato il progetto con riportate le dimensioni in pianta e in alzato.
12. Devono essere comunque rispettate le prescrizioni stabilite dal "Regolamento di Polizia Urbana" approvato con D.C.C. n.24 del 23 marzo 2000 e s.m.i. e dal "Regolamento comunale per l'applicazione del Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (C.O.S.A.P.)" approvato con D.C.C. n. 2 del 20 gennaio 2005 e s.m.i.
13. È vietato calare dall'alto materiali di qualsiasi natura se non attraverso apposite condotte e per mezzo di idonei e sicuri recipienti ed opportuni mezzi di sollevamento. I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori; parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto.
14. Quando ciò non sia possibile e solo nel caso di assoluta necessità il Dirigente dell'ufficio tecnico a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le Leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

#### **Art. II.11.6: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Sono fatte salve le disposizioni in materia di procedimenti afferenti ai beni culturali e paesaggistici, nonché le norme o i regolamenti sovraordinati. In particolare si richiama l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. II.11.7: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, devono 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 provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) anche al fine di contenere eventuali dispersioni di polveri, devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità degli operai e dei passanti, l'integrità delle cose e devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **Art. II.11.8: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCI**

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 ss.mm.ii..
2. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo, in solido con il Responsabile del cantiere e il Direttore dei lavori, devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale e alla Soprintendenza Archeologica; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate. nel termine di 60 giorni dalla denuncia, le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.
4. Il titolare del permesso di costruire, della SCIA alternativa al permesso di costruire o della SCIA deve comunicare alla Soprintendenza competente e per il tramite dello Sportello Unico (SUAP/SUE) la data di inizio dei lavori di scavo, con un anticipo di almeno 15 giorni.
5. 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.
6. Gli eventuali necessari interventi di bonifica bellica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli Enti competenti.

7. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i..
8. In caso di rinvenimento accidentale di ordigni bellici, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere scrupolosamente seguite le procedure specifiche previste nel Piano di Sicurezza e Coordinamento di cui all'art. 100 del D.Lgs 81/2008.

#### **Art. II.II.9: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. 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 anche avvalendosi della cauzione depositata ai sensi del vigente Regolamento COSAP, ove prevista.
4. La cauzione, non fruttifera di interessi, viene restituita entro 30 giorni dalla comunicazione di ripristino, a regola d'arte, dello stato dei luoghi, previo accertamento del responsabile del Settore competente.

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

### CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### Art. III.1.1: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

##### III.1.1.1 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 o perlomeno attraverso passaggi chiusi.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e in relazione alle specifiche destinazioni dei locali e delle attività che sono svolte all'interno, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) locali di abitazione: camera da letto, soggiorno con eventuale angolo cottura, cucina, sala da pranzo, studio, con permanenza continuativa;
  - b) locali accessori: veranda, bagno, wc, ripostiglio, lavanderia, spogliatoio, guardaroba, corridoio, vano scala, taverna, cantina, deposito, centrale termica, magazzino, garage ecc.; con permanenza limitata nel tempo;
3. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997, Circolare Regione Veneto 13/2017 e dal Dlgs 81/2008, si applicano anche agli spazi definiti abitabili quali:
  - a) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, strutture sanitarie quali gabinetti medici ed ambulatori ecc. di cui alla L.R. 22/2002 e s.m.i.;
  - b) negozi di vendita, locali commerciali in genere, pubblici esercizi, studi professionali, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - c) officine, laboratori, locali destinati in genere ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - d) garages non destinati al solo posteggio delle macchine;
  - e) magazzini, depositi o archivi, ecc., ove si svolgono attività con postazioni di lavoro fisse, assimilabili agli spazi di abitazione.
4. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 1, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.
5. I locali abitabili sono gli spazi ove si svolgono, con presenza continuativa di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile e che hanno i requisiti minimi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti. A titolo esemplificativo si indicano:
  - a) i locali di soggiorno, il pranzo, la cucina, le camere, per le abitazioni;
  - b) le stanze di lavoro e di attesa, gli studi professionali, gli ambulatori, ecc.
6. I locali non abitabili o accessori sono gli spazi complementari, sussidiari, di servizio e di transito di un manufatto edilizio, implicanti solo la presenza saltuaria di persone quali:
  - a) servizi igienici e bagni;
  - b) vani scala, ingressi, corridoi, guardaroba, e disimpegni;
  - c) archivi, magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
  - d) garages di solo posteggio;
  - e) salette per macchinari non presidiati;
7. Per tutti i locali deve essere chiaramente definito e identificato lo specifico utilizzo; non vanno indicate definizioni generiche del tipo "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso", "stanza", ecc.
8. In mancanza di sotterranei devono essere previsti vespai di spessore di almeno cm 50, riempiti di ghiaia o materiali simili o tipo igloo e muniti di aperture di ventilazione protette in modo da evitare la penetrazione di animali.
9. Nei locali abitabili legittimati possono essere conservate le dimensioni esistenti purchè l'intervento migliori o mantenga le condizioni igienico-sanitarie dei singoli locali e dell'unità immobiliare nel suo complesso.
10. Per gli edifici classificati di valore architettonico-ambientale o di pregio i parametri di cui al presente articolo sono tutti derogabili al fine di consentire il recupero delle testimonianze del passato, supportando il recupero in termini filologici. Va comunque considerata la possibilità di compensare i valori dei vari requisiti con idonee soluzioni alternative, anche tecnologiche, nel rispetto delle NTO.

##### III.1.1.2 Altezze minime

1. L'altezza del vano è quella misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti; aventi interasse superiore a 75 cm. In caso di interasse rientrante in tale limite l'altezza del vano si misura sotto la trave.



2. Fatte salve le previsioni normative statali in materia, nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
  - a) l'altezza media interna è fissata in un minimo di:
    - ml 2,70 per gli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 1 lett. a) dell'art. III.1.1.1;
    - ml 2,40 per gli spazi accessori di cui al precedente comma 1 lett. b) dell'art. III.1.1.1;
  - b) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media ponderata tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, con altezza minima non inferiore a m. 2,00 nel caso di locali ad uso abitativo, di corridoi e di servizi igienici principali e a m. 1,80 per i locali accessori. Nel caso di travi a vista portanti, dette altezze minime vanno misurate all'intradosso delle travi medesime.
  - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata quella determinata con il calcolo ponderato.
  - d) nel caso di vani con struttura di copertura realizzata con capriate, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso della catena.
3. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività commerciali ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
4. Per gli uffici, ove non sia previsto il libero accesso del pubblico e in cui si svolgono attività di tipo tecnico, professionale, studi medici, di consulenza e similari, è consentita un'altezza utile minima non inferiore a m. 2,70, fermo restando le specifiche normative di settore.
5. Nei locali abitabili legittimamente esistenti aventi altezza utile maggiore o uguale a ml. 2,70 la stessa non potrà essere ridotta a meno di m. 2,70 salvo modesti aggiustamenti necessari di natura statica o di salubrità dei locali stessi, dettagliatamente documentati. Nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, salvo eventuale obbligo di rispettare elementi tipologici, l'altezza interna dei locali deve essere quella definita per i nuovi edifici.
6. Nei locali accessori legittimamente esistenti aventi altezza utile inferiore a ml. 2,40 potranno essere recuperati, sempre con utilizzo di tipo accessorio, mantenendo l'altezza salvo modesti aggiustamenti necessari di natura statica o di salubrità dei locali stessi, dettagliatamente documentati. Nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, salvo eventuale obbligo di rispettare elementi tipologici, l'altezza interna dei locali deve essere quella definita per i nuovi edifici.

### III.1.1.3 Superfici minime

1. I locali di abitazione di cui all'art. III.1.1.1 comma 2 lett. a) e quelli di cui al comma 5, devono rispettare le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e avere superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, con lato minore di almeno m. 2,00:
2. La superficie minima degli alloggi (anche monocalci) è fissata in mq. 40.
3. Negli interventi di nuova costruzione, recupero, ristrutturazione e/o ampliamento e cambio di destinazione d'uso che prevedono la realizzazione o l'aumento di un numero di alloggi superiore a 3 (tre), almeno il 60% del numero dei nuovi alloggi interessati dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60.
4. Le dimensioni minime dei locali abitativi e accessori non devono comunque essere inferiori ai seguenti valori:

Locale	Superficie	Larghezza	Altezza
soggiorno	mq. 14	m. 2	m. 2,70
soggiorno con angolo cottura	mq. 18	m. 2	m. 2,70
cucina – pranzo	mq. 9	m. 2	m. 2,70
angolo cottura	mq. 4	m. 1,8	m. 2,70
camera ad un letto	mq. 9	m. 2	m. 2,70
camera a due letti	mq. 14	m. 2	m. 2,70
primo servizio igienico	mq. 4,00	m. 1,50	m. 2,40

5. L'“angolo cottura” annesso al locale di soggiorno deve usufruire di aero-illuminazione naturale. Per i secondi servizi igienici sono ammissibili superfici inferiori purché il lato minore non sia inferiore a m. 1,20.
6. per i locali di altezza pari ad almeno m. 4,60 sono ammessi soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza utile media del soppalco e minima dello spazio sottostante, non inferiore a m. 2,20; la regolarità dell'aerazione e dell'illuminazione deve essere verificata considerando la superficie totale del locale comprensivo del soppalco;
7. per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile minima prescritta dall'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975.

8. le superfici minime per i locali in unità ad uso diverso dall'abitazione devono fare riferimento alle specifiche discipline di settore nonché alla D.G.R.V. 1887/1997 – Circolare n. 13/1997.

#### III.I.1.4 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali con dimensioni minime di cui ai precedenti punti III.I.1.2 e III.I.1.3:
  - a) soggiorno di mq 14,00 o mq. 18,00 se comprensiva di "angolo cottura", che deve essere ampiamente comunicante (dimensioni minime dell'apertura m 1,80);
  - b) eventuale cucina in vano separato dal soggiorno;
  - c) camere da letto negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve avere superficie utile minima di mq 14,00;
  - d) primo servizio igienico dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno aerato e illuminato direttamente dall'esterno con finestra apribile di dimensione non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento e comunque con un minimo di mq. 0,60;
  - e) garantito il primo servizio igienico con caratteristiche di cui alla precedente lettera d), è consentita la realizzazione di ulteriori servizi igienici con superficie e dotazione di apparecchi sanitari inferiori a quelli su descritti, senza obbligo di finestra apribile verso l'esterno ma con obbligo di installazione dell'impianto di aspirazione forzata di cui al successivo art. III.I.1.5;
2. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione con terminale posto in copertura.
3. Le superfici vetrate non altrimenti protette che costituiscono barriera verso il vuoto devono essere del tipo "di sicurezza antisfondamento".
4. Le altre superfici vetrate, sia interne che esterne, interposte lungo percorsi vanno segnalate e devono essere del tipo "di sicurezza" (in caso di rottura non devono produrre frammenti taglienti).
5. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16

#### III.I.1.5 ventilazione ed areazione

1. La superficie finestrata dei locali di abitazione, come definiti dall'art. III.I.1.1. comma 2 lett. a), dovrà rispettare le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975, assicurando in ogni caso 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 verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile e affacciarsi direttamente su spazio aperto. In linea di massima, la funzione illuminante e ventilante di una apertura finestrata può considerarsi sufficiente per una profondità nel locale che non superi 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra dal pavimento.
2. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
3. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
4. 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 seguenti disposizioni;
5. La superficie di aerazione ed illuminazione viene computata in base al serramento apribile.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1° luglio 1997.
7. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora in aspirazione forzata intermittente. Il dispositivo di ventilazione, se intermittente, deve essere collegato all'accensione della luce (ambienti ciechi) o all'apertura della porta di accesso (ambienti con illuminazione naturale) e garantire almeno 1 ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti. La ventilazione forzata e le aperture di ventilazione devono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio.
8. I locali di servizio con superficie di almeno mq.4 che non abbiano idonea finestratura o areazione indiretta, dovranno essere serviti di canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione alla destinazione d'uso.
9. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

10. Nel caso di nuova costruzione, per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
11. La superficie finestrata apribile nel locale taverna non deve essere inferiore a 1/10 della superficie di pavimento. Dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno. Qualora siano previsti impianti di combustione dovranno essere rispettati i requisiti di ventilazione specificatamente previsti.
12. I garages non possono avere comunicazioni dirette con i locali per il deposito di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili e dovranno essere dotati di aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto e in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie di pavimento). Per i collegamenti interni nei garages dovranno essere previste adeguate porte tagliafuoco.

### III.I.1.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale esterne sono ammesse fino ad una altezza massima pari al primo piano di calpestio; al di sopra di tale quota sono consentite unicamente le scale prescritte per ragioni di sicurezza.
2. Nelle nuove costruzioni, Le scale condominiali che collegano più di due piani compreso il Piano Terra 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.
3. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
4. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. Le pareti del vano scala, qualora realizzate in vetro, devono essere adeguatamente protette in modo da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90; qualora sia installato il parapetto o la ringhiera che affaccia nel vuoto dovrà avere altezza di m.1. Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a m. 0,50 dal piano su cui prospettano, devono avere altezza minima di m. 1.
7. Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento, inoltre, nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedono la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti. Gli interspazi tra gli elementi costituenti le suddette protezioni devono essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.
8. La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m. 1,20 al netto del parapetto. Per le altre scale la larghezza minima è di m.1,00. I gradini delle scale principali e/o di uso comune devono di norma essere a pianta rettangolare con pedata non inferiore a cm. 30 ed a cm. 25 per le altre scale. Per i gradini a pianta trapezoidale, i valori sopra riportati devono essere rispettati a cm. 40 dall'imposta interna. Per le scale di comunicazione con i locali accessori (escluse la stanza da bagno principale e l'autorimessa) e per le seconde scale (sono tali quelle di accesso a locali già serviti da altre scale aventi le caratteristiche sopra descritte); il diametro dell'apertura deve essere non inferiore a m. 1,20.
9. 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.
10. Le prescrizioni specifiche in merito alle dimensioni e alla conformazione delle scale sono 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 02/03/2010.

### III.I.1.7 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, come definiti dal precedente Art. III.I.1.1 comma 2, lett. b).

2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.
3. Rimane inoltre comunque fermo l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di inconvenienti idraulici.

### III.I.1.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale n.51 del 23 dicembre 2019, come recepita dal presente Regolamento Edilizio.
2. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.
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 classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti a SCIA alternativa secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all' Art.16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
5. 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.
6. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.
7. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

### III.I.1.9 Sottotetti praticabili

1. Sono costituiti dai locali posti nei sottotetti, con copertura inclinata, aventi le seguenti dimensioni:
  - a) Hv media non superiore a m. 2,20;
  - b) Pendenza della copertura non superiore al 35%;
  - c) Altezza minima non superiore a m. 1,00 (misurati sul prolungamento della muratura portante perimetrale), tra l'estradosso del solaio strutturale e l'intradosso del solaio di copertura;
  - d) Superficie illuminante non superiore a 1/15 di quella del pavimento, con un massimo di mq. 1,00 per ogni apertura;
2. Detti locali non sono né abitabili, né agibili e strettamente usati come ripostigli occasionali per masserizie o per alloggiamento impianti e apparecchiature tecniche, pertinenziali all'edificio o all'unità immobiliare a cui sono collegati.
3. La larghezza delle scale di collegamento non deve essere inferiore a m. 0,80 se i locali sono di uso esclusivo e a m. 1,00 se di uso comune.
4. Detti locali sono assoggettati al contributo di concessione edilizia come locali accessori (superficie non residenziale).

**Art. III.I.2: REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENTIMENTO 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**

### III.I.2.1 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

**Art. III.I.3: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Si rinvia alla disciplina delle NTO e ai contenuti del P.Q.A.M.A. del PI vigente.
2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socioassistenziali, ricettive, ecc.).

**Art. III.1.4: INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

1. Per tutti gli edifici oggetto di un intervento "volontario" di miglioramento della qualità, totale o per singole voci, potrà essere prevista un'incentivazione sulla base di criteri da definire con apposito regolamento comunale o dal P.Q.A.M.A.

**Art. III.1.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Il radon è un gas radioattivo naturale, incolore e inodore, prodotto dal decadimento radioattivo del radio, generato a sua volta dal decadimento dell'uranio, elementi che sono presenti, in quantità variabile, ovunque nella crosta terrestre.
2. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale nell'intento di dare attuazione alla raccomandazione n. 143 del 21 febbraio 1990 della Commissione Europea "Sulla tutela della popolazione contro l'esposizione al radon in ambienti chiusi" gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinati ad ogni tipo di permanenza di persone, devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

**Art. III.1.6: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

3. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di norma piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone; ad esclusione delle stanze da letto per i secondi bagni;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali comuni di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno;
4. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) negli edifici residenziali che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta;
  - b) negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela.
5. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 e del D.lgs. 81/2011.

**Art. III.1.7: 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. 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".

**Art. III.1.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 10 Settembre 2019 n. 38 e s.m.i.: " Norme sulla prevenzione e cura del disturbo del gioco d'azzardo patologico" ed alla Regolamentazione Comunale.

**ART. III.1.9: LIVELLI MINIMI QUALITATIVI E QUANTITATIVI DA RISPETTARE NEGLI IMPIANTI SPORTIVI**

1. I livelli minimi qualitativi e quantitativi da rispettare negli impianti sportivi sono quelli definiti dalle norme per l'impiantistica sportiva approvate dal Consiglio Nazionale del CONI.

## CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI RIUSO PUBBLICO

### Art. III.II.1: STRADE

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
  - a) la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
  - b) le sezioni stradali dovranno essere progettate in modo che siano presenti i singoli elementi quali corsie, banchine, percorsi, ecc., riservando lo spazio necessario a ciascuno; non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
  - c) la viabilità d'accesso deve essere dotata degli adeguati raccordi e svincoli stradali, opportunamente separate dell'insediamento mediante barriere antirumore (preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) e inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
  - d) le strade residenziali e di distribuzione interna devono essere progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
  - e) 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 devono 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 dimensionali e geometriche delle strade sono stabilite dal D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". e s.m.i. e la loro classificazione deriva da appositi provvedimenti comunali, adottati ai sensi del Codice della Strada.
3. Tutte le strade ove gli spazi urbani e il Codice della Strada lo consentano, vanno progettati con la presenza di alberature secondo le prescrizioni previste dal vigente "Regolamento del verde pubblico e privato" quale azione sinergica alla riduzione dei fattori inquinanti e di riscaldamento della città.
4. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo e classificati, siano a servizio di un numero di fabbricati superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F in ambito urbano.
5. Nel caso di interventi urbanistici e edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo e che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc..), dovranno essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente in funzione dei specifici parametri delle diverse categorie di strada.
6. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
  - a) l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
  - b) il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc....
7. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, dovrà essere previsto uno spazio per agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per le zone residenziali e m 25 per le zone ove insistono attività produttive.
8. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o l'eventuale percorso funzionale, deve essere realizzato rispettando le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
9. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto: qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
10. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

### Art. III.II.2: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, assieme all'intervento edilizio principale oggetto di titolo abilitativo.

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 antiscivolo, concordato con i competenti settori comunali e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali e nel Centro Storico, i materiali e le forme della pavimentazione e dei corpi illuminanti devono rispettare le caratteristiche ambientali del sito.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune,
6. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra l'esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, qualora sporgenti dal muro, non può essere minore di m. 3,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00, salvo casi particolari dove le dimensioni dovranno essere concordate con il Comune.
7. La manutenzione ordinaria e straordinaria e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica spettano al proprietario.

#### **Art. III.II.3: PISTE CICLABILI**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e deve rispettare le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono favorire l'uso della bicicletta sul suolo urbano, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, devono tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso dovranno adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore vigenti.
6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii.
7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
11. La pavimentazione delle piste ciclabili, degli incroci e degli attraversamenti deve essere differenziata da quella delle sedi stradali destinate al traffico carrabile.
12. Le piste ciclabili devono essere sempre dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.

#### **Art. III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi devono essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive ponendo a dimora piante appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.
2. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

3. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 riservati ai veicoli a servizio di persone che possiedono il contrassegno-disabili. con pavimentazione di asfalto liscia, in prossimità degli ingressi.
4. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.
5. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
6. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.
7. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
8. Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con D.C.R. del 5 novembre 2009, n. 107 e s.m.i. adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.
9. Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico subordinate ad apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.
10. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti;
11. I nuovi parcheggi sulle aree produttive o commerciali dovranno prevedere appositi spazi per gli stalli dei mezzi autoarticolati.
12. Nel caso di collocazione di mezzi pubblicitari nelle aree di parcheggio si rimanda a quanto previsto dai regolamenti comunali vigenti.

#### **Art. III.II.5: 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 gli spazi di cui sopra.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antidrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità;
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 preventivamente 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. III.II.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

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



2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I nuovi marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 al netto di tutte le installazioni (segnaletica verticale, illuminazione pubblica, alberature, ecc) e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione (e ss.mm.ii.) alle "Norme tecniche e geometriche per la costruzione delle strade" DM 6792/2001.
5. 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 ammesso o previsto dallo strumento urbanistico, 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. Ove possibile, le strisce pedonali dovranno essere realizzate su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione e ss.mm.ii..
7. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati, previ pareri dei Settori comunali competenti, nel rispetto del principio di omogeneità cromatica e volumetrica, arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
8. 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.
9. Le scale e le rampe di uso pubblico devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi e non presentare spigoli vivi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

#### **Art. III.II.7: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle presenti norme, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.
2. Le uscite da autorimesse interrate o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno m. 5,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o di uso pubblico ed essere realizzate in materiale antisdrucciololevole.
3. Per i passi carrai deve essere prevista una piazzola di profondità almeno di m 5,00 misurati dal ciglio stradale esterno al cancello carrabile, in modo da consentire la sosta di un veicolo. Per motivate esigenze di spazio, in alternativa alla piazzola di sosta, il cancello dovrà essere provvisto di apertura motorizzata con comando a distanza.
4. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m. 4,50 fatte salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti.

#### **Art. III.II.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. I chioschi sono manufatti rimovibili con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. L'installazione di chioschi/dehors sono assoggettati all'ottenimento di titolo abilitativo.

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. L'installazione di tali strutture è soggetta alla presentazione di richiesta di occupazione 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.
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.
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..
8. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
9. Il dehors può essere:
  - a) aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
  - b) semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
10. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
11. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
12. Il Comune può dotarsi di uno specifico regolamento relativo al presente articolo.

#### **Art. III.II.9: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione/concessione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordone 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 fidejussione, in relazione alla consistenza delle opere pubbliche o di uso pubblico da ripristinare.
3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo accordo con 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;
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previa autorizzazione degli enti competenti.

7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi devono in ogni caso disporre di area propria recintata rispettare una distanza minima di m. 5,00 dai confini potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

#### **Art. III.II.10: RECINZIONI**

1. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale e la continuità degli spazi aperti, dei cono di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua.
2. I cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà e le apparecchiature elettriche di controllo e di apertura automatica devono essere opportunamente inserite nell'ambiente circostante; l'altezza massima dei cancelli pedonali e carrai, nonché dei relativi sostegni (pilastri, spalle, ecc.) va definita in relazione a quella della recinzione, ammettendo una misura comunque non superiore a m 2,40. Le porzioni cieche (per l'inserimento di contatori, cassette lettere, ecc.) dovranno essere di dimensioni limitate al minimo necessario per l'uso cui sono destinate, con un'altezza massima pari a quella della recinzione.
3. Entro i limiti delle zone residenziali, possono essere realizzate con cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m. 1,50, dei quali un massimo di m. 0,50 in muratura piena, misurata dalla quota stradale/marciapiede prospettante o dal piano di campagna per i confini interni;
4. Nelle zone produttive la recinzione deve curare l'inserimento nell'ambiente rispettando le particolari esigenze funzionali dell'azienda. Particolare attenzione dovrà essere posta alle definizioni delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Le recinzioni fronte strada o spazi pubblici devono rispettare le prescrizioni di cui al precedente punto. Per le recinzioni tra condani privati è consentita un'altezza massima di ml. 2,00.
5. Nelle zone agricole sono ammesse le recinzioni, se compatibili con le caratteristiche ambientali e alle seguenti condizioni: potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico e nei limiti di cui al precedente punto 3. Negli altri casi le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, senza opere in muratura fuori terra, con altezza massima di m. 1,50 rispetto al piano campagna.
6. Gli elementi di recinzione potranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie autoctone lasciate a sviluppo naturale. La recinzione dovrà essere limitata alla sola area cortilizia di pertinenza degli edifici. Resta esclusa la recinzione di aree non edificate se non interessate da particolari colture (orti, vivai); in questo caso la siepe vegetale dovrà essere integrata da filare alberato costituito da specie tipiche locali.
7. Sono ammesse soluzioni diverse, previo parere favorevole dell'ufficio viabilità, del Comando di Polizia Locale e/o di altri Enti o Autorità, nel caso di richieste in funzione di particolari condizioni o situazione del contesto ove ricadono le recinzioni da realizzare, in ogni modo per motivi di sicurezza e/o pubblica utilità.
8. I progetti attinenti alla realizzazione di nuove opere o alla modifica di recinzioni e/o accessi fronte viabilità o proprietà comunale potranno essere preventivamente valutati dalla Polizia Locale e dal competente ufficio viabilità e/o patrimonio comunale.
9. I cancelli e recinzioni dovranno essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm e privi di elementi acuminati e/o taglienti. Cancelli e portoni motorizzati, infine, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalla norma UNI 8612.
10. Purché lo stato dei luoghi lo consenta, gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale, o in alternativa essere provvisto di apertura motorizzata con comando a distanza. Per le nuove recinzioni, in corrispondenza dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del DM. 1404/1968, almeno m. 1,20.

#### **Art. III.II.11: NUMERI CIVICI**

1. Ferma restando la verifica dei titoli abilitativi, il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna un numero civico e fa apporre la relativa targhetta, ad ogni accesso esterno che dall'area di circolazione immette direttamente od indirettamente alle unità ecografiche (abitazioni, esercizi, uffici, box auto, ecc.). La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

## CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

### Art. III.III.1: AREE VERDI

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

### Art. III.III.2: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

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

### Art. III.III.3: ORTI URBANI PUBBLICI

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.

### Art. III.III.4: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.
2. L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.

### Art. III.III.5: SENTIERI

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

### Art. III.III.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, ed in particolare il Piano di Tutela delle Acque regionale, lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue è attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal Gestore del servizio di fognatura.
2. Al fine di non gravare eccessivamente sulla rete di smaltimento delle acque, dovranno essere previsti volumi di stoccaggio provvisorio dei deflussi che compensino, con un'azione laminante, l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione causata dalle superfici impermeabili.

3. Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica.
4. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
5. La tutela del suolo trova altresì riferimento:
  - a) nel vigente Regolamento Comunale di polizia urbana;
  - b) nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli;
  - c) nel vigente Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani;
  - d) nelle N.T.O. e nel P.Q.A.M.A. vigenti.
  - e) Piano Comunale delle Acque.
  - f) Piano di Assetto Idrogeologico.

## CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### Art. III.IV.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore

### Art. III.IV.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.
2. In caso di interventi eccedenti la straordinaria manutenzione l'impianto fognario esistente dovrà essere adeguato alle prescrizioni dello specifico regolamento comunale.
3. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali nere e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate; le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare perdite, infiltrazioni e spandimenti, nonché contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e tali da non modificare le condizioni di benessere respiratorio ed olfattivo.
4. Ove esiste il servizio pubblico il regolamento provvede a determinare dove devono essere convogliate le acque di rifiuto. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica tipo "Firenze" all'interno del lotto.
5. Anche per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto delle disposizioni dettate da normative nazionali o degli enti preposti e quelle contenute nel Regolamento Comunale o Consortile del Servizio di fognatura. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo prima della confluenza nel corpo ricettore.
6. La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionale ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse, senza ristagni ed impaludamenti.

### Art. III.IV.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. La materia relativa alla raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati è disciplinata dal vigente regolamento Comunale in materia.
2. Per ogni nuova costruzione e ampliamenti significativi, nonché per interventi di rifacimento delle recinzioni sul fronte strada, il progetto edilizio dovrà prevedere apposita area, in sede privata e direttamente accessibile dal suolo pubblico, nella quale andranno collocati i contenitori per il servizio di raccolta differenziata (dimensioni e tipologie da adeguare al tipo di servizio dovranno essere determinati con i competenti uffici).

### Art. III.IV.4: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. La gestione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica è demandata all'Ente gestore.
2. La materia relativa alla distribuzione dell'energia elettrica è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI, nonché dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici per quanto riguarda gli impianti e le relative certificazione impiantistiche.

### Art. III.IV.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. La gestione delle reti di distribuzione del gas è demandata all'Ente gestore.
2. La materia relativa alla distribuzione del gas è regolata dalle pertinenti norme CEI e UNI CIG, nonché dal DM 37/2008 sull'attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici per quanto riguarda gli impianti e le relative certificazione impiantistiche.

### Art. III.IV.6: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI – SOSTA E DEPOSITO BICICLETTE

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante (come da definizione dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015) e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:
  - a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:

- almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
  - infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;
- b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:
- il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
  - il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
- c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
- d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
- e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:
- il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o
  - il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
- f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:
- l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;
  - con riguardo esclusivo alle lettere a) e d) , siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;
  - le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;
  - il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;
  - l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE

#### **Art. III.IV.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

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

#### **Art. III.IV.8: TELECOMUNICAZIONI**

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore, nonché al piano antenne ove esistente.

## CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

### Art. III.V.1: 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. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas ed i cavi telefonici ed elettrici non dovranno essere posti sulle pareti esterne se non entro appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
5. 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.
6. 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 di cui sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
7. 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.
8. 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 nei casi più gravi, con recupero delle spese sostenute a carico dei soggetti inadempienti nelle forme stabilite dalla legge.
9. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

### Art. III.V.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Si rimanda alle valutazioni di competenza della Soprintendenza, nonché alle norme tecniche operative, alle eventuali schede di tutela e al P.Q.A.M.A. del P.I.

### Art. III.V.3: ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Gli aggetti quali pensiline, poggioni, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
  - b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml. 1,20.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato comunque ogni oggetto su suolo pubblico o ad uso pubblico.
3. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
4. Le altre strutture sporgenti, fisse o mobili, quali tende, lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi, in presenza di marciapiede, devono essere collocate ad un'altezza non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.



5. Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne. Il Comune può disciplinare la materia con regolamento ove situazioni di tutela, di visibilità o di decoro richiedano un'attenzione particolare.
6. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri oggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
7. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.
8. Resta fermo il rispetto del vigente regolamento per l'occupazione delle aree pubbliche.
9. Per quanto riguarda le insegne e gli altri mezzi pubblicitari si rimanda al vigente regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità o propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree pubbliche o di uso pubblico.
10. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno dell'edificio.

#### **Art. III.V.4: ALLINEAMENTI**

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano. nel rispetto del D.M. 1444/68.
2. In presenza di allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

#### **Art. III.V.5: PIANO DEL COLORE**

1. Il Piano del Colore, qualora vigente, stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene, in coerenza con le disposizioni previste dalle N.T.O. vigenti.

#### **Art. III.V.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Si rimanda all'art. III.VI.4.

#### **Art. III.V.7: ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. In tutti i casi, la realizzazione degli impianti dovrà armonizzarsi con le disposizioni del *"Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso"* (PICIL).

#### **Art. III.V.8: 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.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdetto al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dal Settore 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 infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

#### **Art. III.V.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radiotelevisiva/ parabolica centralizzata.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, mitigata nell'aspetto 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 e qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica avente parti impiantistiche esterne, 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.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, ad eccezione del Centro Storico, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
7. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004.

#### **Art. III.V.10: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.
2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.

#### **Art. III.V.11: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE**

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. 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; qualora contengano messaggi pubblicitari dovrà essere rispettato il vigente regolamento comunali approvato con apposita delibera consiliare.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né alterare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
5. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel regolamento comunale approvato con apposita delibera consiliare.

#### **Art. III.V.12: CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
2. La regolamentazione della cartellonistica e degli altri mezzi pubblicitari trova trattazione nel "Regolamento Comunale per la disciplina degli impianti di pubblicità o propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree private, pubbliche o di uso pubblico".

#### **Art. III.V.13: MURI DI CINTA**

1. Si rimanda all'art. III.II.10.

#### **Art. III.V.14: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

2. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al D. Lgs. 42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.

#### **Art. III.V.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nelle norme del P.I.

#### **Art. III.V.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. I luoghi pubblici urbani devono essere progettati nel rispetto delle norme di sicurezza specifiche di settore; tuttavia per aumentare il senso di protezione, facilità di movimento e incolumità degli utenti è necessario l'impiego e la corretta collocazione degli elementi (materiali, vegetazione, corpi illuminanti, ecc.) che costruiscono gli spazi aperti, possono inoltre essere messe in atto le seguenti strategie:
  - a) prevedere negli spazi aperti una molteplicità di funzioni e la presenza di generatori di attività, con strutture che attirano l'utenza, incrementano la sorveglianza spontanea, ponendo particolare attenzione ad una forte caratterizzazione degli spazi stessi per evitare un loro uso illegittimo;
  - b) agevolare l'orientamento degli utenti dello spazio aperto con simboli, segnaletiche, soglie appropriate e visibili, che evidenzino eventuali pericoli;
  - c) aumentare la sicurezza degli spazi mediante la creazione di linee visuali libere che agevolino la sorveglianza spontanea;

- d) considerare l'intorno e la tipologia di affaccio degli edifici circostanti agli spazi pubblici privilegiando la collocazione di aree attrezzate per il gioco o altre attività in posizioni visibili;
  - e) prevedere la presenza di percorsi alternativi per ridurre i punti senza uscita.
2. L'Amministrazione per garantire ed aumentare la sicurezza dei luoghi pubblici, come ad esempio piazze, giardini, aree verdi, e al fine di incentivarne la frequentazione, l'utilizzo ed il passaggio, può individuare delle aree da dare in concessione al fine di installarvi strutture temporanee e facilmente amovibili, per un periodo massimo di due anni, da destinare ad attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande ed esposizioni temporanee; le dimensioni dei manufatti e delle aree, nonché le modalità di assegnazione saranno fissate in avvisi pubblici finalizzati alla concessione delle stesse. Tutti i manufatti installati dovranno essere muniti delle autorizzazioni necessarie e di idoneo titolo edilizio, nonché dovrà essere versato un deposito cauzionale a garanzia del corretto ripristino dei luoghi allo scadere della concessione.

## CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

### Art. III.VI.1: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. La progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi devono avvenire in conformità alle vigenti normative in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche e al presente Regolamento, al fine di garantire una migliore qualità della vita e, in particolare, di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. 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, senza 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, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti, comunque, a norma che introduca nuove barriere architettoniche.
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, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti.
5. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max. cm 2,5). È vietato l'uso di portefinestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.
6. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti. 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).
7. Le comunicazioni/segnalazioni di esecuzione dei lavori, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da asseverazione, redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
8. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
9. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisoriale, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
10. Per quanto non previsto si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.V. 6 settembre 2011, n. 1428 e alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13.

#### **Art. III.VI.2: SERRE BIOCLIMATICHE**

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi locali di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione di quelli retrostanti.
3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (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 D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.
4. Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alla documentazione di cui al presente Regolamento, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie.
5. La realizzazione di serre bioclimatiche/solari comporta l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile oggetto di intervento.

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

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2. Sugli edifici ricadenti nella Struttura Storica (Zona "A") del vigente P.I./P.R.G e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti con copertura a falde, 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 fatte salve eventuali norme restrittive di piano.
3. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
5. 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'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009.
6. Devono essere rispettate le N.T.O. e il P.Q.A.M.A. del P.I. vigente e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

#### **Art. III.VI.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Sugli edifici ricadenti nella Struttura Storica (Zona "A") del vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative NTO. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti deve essere compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici, fatte salve eventuali norme restrittive di piano.
2. Per le coperture a falde non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.

#### **Art. III.VI.5: STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostrì 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 interno 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 interni devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, ed in ogni caso non può essere inferiore a quella stabilita per il distacco tra fabbricati.

5. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà devono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
6. 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.
7. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
8. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza ponendo attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; l'utilizzo di tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
9. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le specie di pregio ad alto fusto devono essere mantenute e qualora rimosse devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco in modo da conservarne la presenza e il naturale sviluppo.
10. I cortili e i lastrici solari devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - a) distanza minima tra pareti opposte conforme a quella fissata dalle norme igienico-sanitarie;
  - b) devono essere facilmente accessibili dall'esterno;
  - c) nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio di diametro almeno pari alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano.
  - d) i cortili devono avere marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,00 lungo tutto il perimetro.

#### **Art. III.VI.6: CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare esclusivamente attraverso i vani accessori di abitazione.
2. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienicosanitarie, 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.
4. Le chiostrine e i pozzi luce devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - a) non sono ammessi aggetti (balconi, poggiali, ecc.) nè coperture;
  - b) l'accesso deve avvenire, di norma da locali comuni posti a livello del pavimento;
  - c) la superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che vi prospettano;
  - d) l'area si intende al netto della proiezione di ballatoi, gronde e di qualsiasi altra sporgenza;
  - e) devono essere pavimentati e permettere lo smaltimento delle acque ed una efficace ventilazione con comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina;
  - f) possono illuminare ed aerare solo locali di servizio e disobllo;
  - g) le chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati sono costruiti per un'altezza superiore a quella massima, si considerano delimitate da un muro avente l'altezza massima consentita.

#### **Art. III.VI.7: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE**

1. Si rinvia ai contenuti dell'art. III.V.8.

#### **Art. III.VI.8: RECINZIONI**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nel precedente art. III.II.10.

#### **Art. III.VI.9: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia alle norme tecnico operative e al (POAMA) dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. III.VI.10: 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 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprasuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme di attuazione del P. I./P.R.G.
3. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.
4. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate elementi di arredo, di cui al D.M. 02/03/2018 nel rispetto dei seguenti limiti secondo la tipologia di edificio:
  - depositi attrezzi esclusivamente in legno o plastica riciclata: nelle tipologie condominiali mq 12,00 ad uso comune per intero condominio; nelle tipologie uni-bifamiliare mq 12,00 per unità; nelle tipologie plurifamiliare-schiera mq 6,00 per unità o per appartamento con giardino esclusivo. L'altezza media non può essere superiore a m 2,40.
  - pergolato-pergotenda-gazebo, superficie totale cumulativa: mq 30,00 in comune per intero condominio o per unità uni-bifamiliare; mq 15,00 per unità su plurifamiliare-schiera o per appartamento con giardino esclusivo;
5. I distributori automatici di prodotti (sigarette, alimenti, bevande, farmaceutici, ecc.) in Centro Storico devono trovare collocazione all'interno dell'involucro edilizio in modo da non essere invasivi e non deturpare l'aspetto esteriore degli edifici.
6. 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.
7. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **Art. III.VI.11: PISCINE PERTINENZIALI**

1. Le piscine esclusivamente realizzate in funzione della residenza e collocate nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrata. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi nel limite massimo di 20 mq di SA.
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.
3. Qualora vengano realizzate o installate in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **Art. III.VI.12: ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI**

1. Il Comune potrà adottare Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo che saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle stesse, nonché l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte degli uffici competenti per materia.
2. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle specifiche normative di settore, delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi e del presente R.E..
3. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente R.E. L'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto al medesimo, assegnando, a tale scopo, un congruo termine.



4. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni di cui al Titolo IV del presente Regolamento, fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 27 e ss. del D.P.R. 380/2001.

## TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

### Art. IV.1: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo rispetto alle quali con propria ordinanza può determinare:
  - a) la sospensione dei lavori;
  - b) la demolizione e la rimessa in pristino;
  - c) l'attivazione di interventi che eliminano situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità e che riportano l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.
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.
4. Nessun accertamento può essere effettuato in ordine a situazioni attinenti interessi di natura meramente privatistica e, comunque, non rilevanti dal punto di vista della sicurezza pubblica, del decoro urbano, dell'igiene pubblica o di altri profili di interesse pubblico.
5. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
6. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

### Art. IV.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85 e ss.mm.ii., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR 380/01.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

### Art. IV.3: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

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

### Art. IV.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il Dirigente, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, 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. Nell'esercizio dell'attività di vigilanza i funzionari delegati e gli agenti di polizia locale hanno facoltà di accedere, in qualsiasi momento, ai cantieri edilizi.
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. IV.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1. Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Dirigente notifica al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

#### **Art. IV.6: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTO**

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative e fatte salve le ulteriori responsabilità amministrative e penali derivanti dalla violazione delle norme di legge in materia edilizia e urbanistica sono soggette all'applicazione dell'art.7 bis del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii
2. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente 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 Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
4. Sono fatti salvi i provvedimenti di competenza del Sindaco previsti nei casi di indifferibilità e urgenza dall' art.54 del D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

### **Art. V.1: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

### **Art. V.2: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le Definizioni Uniformi non trovano applicazione nei Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'approvazione del presente Regolamento per il periodo di validità del Piano.
2. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione del presente Regolamento, nei seguenti casi.
  - a) titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;
  - b) piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - c) opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa.
3. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'approvazione del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
4. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'approvazione del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

### **Art. V.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

1. I contrasti tra norme contenute nel presente e altre riportate in altri regolamenti dell'Ente andranno risolti secondo i principi dettati in materia di interpretazione della successione di norme di pari rango normativo