



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 24/11/2020

Revisione n. 01 – 11/2021

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 25/11/2021

AREA TECNICA

ing. Paolo Vangelista

arch. iunior Luca Baschera

geom. Salvatore Falzone

COORDINAMENTO TECNICO

arch. Daniel Mantovani

Indice generale

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	5
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
ALLEGATO A – DEFINIZIONI UNIFORMI.....	5
ALLEGATO B - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA	12
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	12
Art. 1 – FINALITA' E OGGETTO.....	12
Art. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI.....	12
Art. 3 – DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE.....	12
Art. 4 – AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE.....	15
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	16
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	16
Art. 5 – SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE).....	16
Art. 6 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	16
Art. 7 : COORDINAMENTO SUAP/SUE.....	16
Art. 8 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI.....	17
Art. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE – CILA e ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	19
Art. 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP).....	20
Art. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA (CE).....	21
Art. 12 - COMMISSIONE "TERRITORIO".....	21
CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI.....	21
Art. 13 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA.....	22
Art. 14- RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI.....	22
Art. 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.).....	22
Art. 16 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI.....	22
Art. 17 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'.....	23
Art. 18 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI.....	23
Art. 19 - PARERI PREVENTIVI.....	23
Art. 20 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA.....	23
Art. 21 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO.....	24
Art. 22 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE.....	24
Art. 23 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA.....	24
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	24
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	24
Art. 24 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	24

Art. 25 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	25
Art. 26 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI.....	26
Art. 27 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	26
Art. 28 -COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA.....	26
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26
Art. 29 – PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	26
Art. 30 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	27
Art. 31 – CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	27
Art. 32 – CARTELLI DI CANTIERE.....	28
Art. 33 – CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	29
Art. 34 – TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI.....	29
Art. 35 – SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	29
Art. 36 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI.....	30
Art. 37 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	30
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	31
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	31
Art. 38 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI.....	31
Art. 39 – 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 ALTERNANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO.....	37
Art. 40 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE.....	42
Art. 41 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	42
Art. 42 – SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.....	42
Art. 43 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	43
Art. 44 – RESTRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA.....	43
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	43
Art. 45 – STRADE.....	43
Art. 46 – PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.....	45
Art. 47 – PISTE CICLABILI.....	45
Art. 48 – AREE PER PARCHEGGIO.....	46
Art. 49 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE.....	47
Art. 50 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	47
Art. 51 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE.....	48
Art. 52 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO.....	49
Art. 53 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	50
Art. 54 – RECINZIONI	51

Art. 55 – NUMERI CIVICI.....	51
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE.....	51
Art. 56 – AREE VERDI.....	51
Art. 57 – PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE.....	52
Art. 58 – ORTI URBANI.....	52
Art. 59 – PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE.....	52
Art. 60 – SENTIERI.....	52
Art. 61 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	52
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	53
Art. 62 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....	53
Art. 63 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	53
Art. 64 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI.....	54
Art. 65 - DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA.....	54
Art. 66 - DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	54
Art. 67 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	54
Art. 68 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO.....	54
Art. 69 - TELECOMUNICAZIONI.....	54
CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	56
Art. 70 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI.....	56
Art. 71 – FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	56
Art. 72 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	57
Art. 73 – ALLINEAMENTI.....	57
Art. 74 – PIANO DEL COLORE.....	58
Art. 75 – COPERTURE DEGLI EDIFICI.....	60
Art. 76 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	61
Art. 77 – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI.....	61
Art. 78 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI.....	62
Art. 79 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	63
Art. 80 – INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	63
Art. 81 – CARTELLONI PUBBLICITARI.....	63
Art. 82 – MURI DI CINTA.....	64
Art. 83 – BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI.....	64
Art. 84 – CIMITERI MONUMENTALI E STORICI.....	64
Art. 85 – PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI.....	64
CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	64
Art. 86 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	64
Art. 87 – SERRE BIOCLIMATICHE.....	66
Art. 88 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	66
Art. 89 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.....	67

Art. 90 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	68
Art. 91 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE.....	68
Art. 92 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE.....	69
Art. 93 – RECINZIONI.....	69
Art. 94 – MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	69
Art. 95 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.....	69
Art. 96 – PISCINE.....	70
Art. 97 – ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI.....	70
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	70
Art. 98 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO....	70
Art. 99 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITO- LO EDILIZIO.....	71
Art. 100 – VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI.....	71
Art. 101 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	71
Art. 102 – SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	72
Art. 103 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI.....	72
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....	72
Art. 104 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	72
Art. 105 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	72
Art. 106 – ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	73

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

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ALLEGATO A – DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCE	ACR.	DEFINIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE COMUNE DI ZEVIO
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	Derivante dal rilievo topografico e misurata in proiezione orizzontale.
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	Derivante dal rilievo topografico e misurata in proiezione orizzontale.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale interessata dall'intervento che si intende come l'insieme delle aree comprese nell'ambito di intervento; si escludono dall'applicazione dell'indice territoriale le aree per urbanizzazione secondaria e la viabilità di tipo prescrittivo, indicate come tali sulle planimetrie di P.R.C. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'75% di quello previsto dalle norme di zona.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie netta del lotto. Nel calcolo dell'indice di edificabilità, sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n. 847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta del titolo edilizio, le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite. In caso di presenza di indici riferiti a densità edilizia fondiaria e territoriale si deve fare riferimento a quello che risulta essere più restrittivo. Lo sfruttamento degli indici di densità edilizia è consentito entro un minimo del 75% della massima.

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	Gli elementi che non costituiscono superficie coperta non sono rilevanti neppure per il sedime.
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	Per superficie coperta del fabbricato, s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti porticati e simili. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti quali gronde, poggioni o logge senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml.1,50 (limitatamente a questa misura per sbalzi superiori), le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani. Non concorrono alla formazione della superficie coperta eventuali volumi tecnici esterni alla sagoma dell'edificio di esclusivo accesso alla copertura. Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta e alla misurazione delle distanze i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80 rispetto alla quota media del piano campagna, prima della sua sistemazione definitiva. Il calcolo della superficie coperta avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.
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	Per le superfici semi permeabili come definite all'art. 3 comma 10, dovrà essere indicata la percentuale di permeabilità
10 - Indice di permeabilità	IPT/ PF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	

15 - Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	SI	
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI	
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI	Il P.I. e i P.U.A. possono definire una "Sagoma limite" dei fabbricati edificabili. Gli elementi che non costituiscono superficie coperta non sono rilevanti neppure per la sagoma.
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	Vedere art. 38.3 del presente Regolamento
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI	I sottotetti e i seminterrati che non sono compresi nel calcolo del volume edificabile non sono da computare nel numero dei piani. I soppalchi come definiti all'art. 38.3 del presente Regolamento non contribuiscono al conteggio del numero dei piani
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 	NO	Per quota del terreno si intende il "piano di campagna" così come definito all'art.3 comma 6 le rientranze all'ultimo piano con copertura inclinata, individuano l'altezza dell'edificio solo qualora le stesse abbiano lunghezza superiore al 50% del corrispondente prospetto. per sommità delle strutture perimetrali è da intendere la sommità degli elementi portanti verticali. sono esclusi dall'altezza eventuali volumi tecnici di cui alla DEFINIZIONE UNIFORME n.31
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	1. L'altezza del fabbricato è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita alla media delle due quote alle quali è prevista la costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. 2. Oltre all'altezza massima consentita, sono ammessi soltanto volumi tecnici. 3. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori l'intero sottotetto va computato sia come volume che come altezza del fabbricato. 4. Per i fabbricati con destinazione produttiva, l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura al netto dei volumi tecnici.

29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti (travature) che abbiano interasse almeno di mt 0,60.. 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 confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI	La distanza minima della superficie coperta dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. Le distanze da confini di proprietà, possono essere diminuite, ferme restando le misure prescritte dal Codice Civile, a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari. Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile. È anche ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza sino all'altezza massima prevista dalle presenti norme previa autorizzazione del confinante, trascritta e registrata, che deve intendersi come già concessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza.
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, ecc.).	NO	Sono da considerarsi "volumi tecnici" i serbatoi, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala e d'ascensore al di sopra del volume computato, nonché il volume del sottotetto non abitabile e non praticabile. Per gli edifici produttivi i volumi tecnici sono riconducibili a: a) gli spazi di manovra del carroponete (in questo caso l'altezza massima del fabbricato va calcolata fino al piano di scorrimento del carroponete stesso); b) i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (quali idrico, termico, sprinkler, elettromeccanici, canali d'aria, extra corsa, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
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 urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	

34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di 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	La profondità delle logge viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo
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	La profondità dei portici viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo
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	<p>La profondità delle tettoie viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.</p> <p>In tutte le Z.T.O., con la sola esclusione delle zone A e A1, è ammessa la realizzazione di tettoie aperte almeno su due lati, vincolate a rimanere aperte, per una dimensione massima non superiore al 20% della superficie di calpestio dell'unità immobiliare di proprietà contigua alla tettoia. Le tettoie realizzate nel rispetto dei limiti di cui sopra, non vengono considerate nella determinazione della superficie coperta e della volumetria, ma devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalle specifiche N.T.O. delle singole zone omogenee.</p> <p>E' consentita la costruzione di tettoie di limitate dimensioni con superficie massimo di 1mq/10 mc per le residenze e 5% della superficie coperta per i produttivi ad uso ricovero automezzi, motocicli e cicli da collocarsi all'interno delle aree pertinenziali degli edifici principali presenti nelle sole zone urbanistiche B e D di cui al D.M. 02/04/1968. Gli interventi sono ammessi negli immobili a destinazione residenziale, a condizione che questi ultimi risultino esistenti nel territorio comunale precedentemente all'entrata in vigore della Legge 24/03/1989, n. 122. Non sono ammesse le edificazioni fronte strada che costituiscano interferenza alla viabilità ed alla gestione del traffico veicolare. In tale contesto si intende tettoia sia il manufatto realizzato con pilastrature laterali che quello costituito da uno o più spioventi poggianti su una serie di pilastrature isolate e centrali poste in sequenza modulare in modo da coprire l'ambiente sottostante, lasciandolo aperto verso lo spazio circostante esente da tamponamenti, sostegni, e/o elementi assimilati. È consentito addossare le tettoie a muri o volumi edificati, purché queste non vadano a costituire ampliamento funzionale all'unità immobiliare evitando ogni apertura che permetta il collegamento della tettoia con i locali contermini esistenti. Non è ammesso l'utilizzo di materiali costruttivi incompatibili con le valenze ambientali e paesistiche dei luoghi, seppur non espressamente vincolati da norme di legge. Dovranno essere privilegiati i materiali edilizi di tipo tradizionale locale, che risultino coerenti con le caratterizzazioni architettoniche del manufatto principale cui le tettoie faranno riferimento. I manufatti per tettoie ad uso ricovero automezzi, motocicli e cicli non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, e dai fabbricati, dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile. Dalle strade deve essere garantita un distanza di 5.00 mt. salvo allineamenti preesistenti. Inoltre non costituiscono superficie coperta e volume nel computo riferito ai fini edificatori.</p>
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	Vedere art. 38.4 comma 5 del presente Regolamento

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

1. Si intende qui interamente riportato l'Allegato B – D.G.R. n. 1896 del 22 novembre 2017.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 1 – FINALITA' E OGGETTO

1. Il presente regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., conformemente ai disposti dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16/11/2016, n. 268, e della D.G.R. n. 1896 del 22/11/2017.

2. Il presente regolamento contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale ed si applica in combinato disposto con le specifiche Norme Tecniche di Attuazione e Norme Tecniche Operative del P.R.C.. Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia su tutti i Regolamenti Comunali in precedenza emanati.

3. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità civile, penale ed amministrativa stabilita dalle norme vigenti per i committenti, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

4. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere iscritti, nell'ambito delle rispettive competenze, agli Albi professionali e devono attenersi, sotto il profilo disciplinare, alle specifiche disposizioni che li riguardano.

Art. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI

1. Al presente Regolamento sono allegata nella PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA le "Definizioni Uniformi" di cui all'allegato B della D.G.R. n. 669 del 15/5/2018. Le "Definizioni Uniformi" e le "Definizioni Tecniche di Competenza Comunale" di cui al successivo art. 3, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali (INCIDENZA URBANISTICA), 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, come disposto dall'art. 48ter della L.R. n. 11/2004.

Art. 3 – DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

1. Ai fini dell'applicazione delle leggi e delle disposizioni in materia urbanistico edilizia, nonché della disciplina degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono a quantità e parametri urbanistico-edilizi, oltre alle precedenti definizioni, si definiscono:

VOCE	DEFINIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA
43 – Aggetti e sporti	Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.	NO
44 – Area Pertinenziale	Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.	NO

45 – Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, che non si configura come una Terrazza.	NO
47 - 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.	NO
48 – 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. Non costituiscono parete finestrata le aperture dei vani ascensori. Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono parete finestrata i lucernari a tetto.	NO
49 - Pergolato	Struttura, destinata all'ombreggiamento del fabbricato, realizzato a ridosso dello stesso per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse. All'interno di tutte le zone omogenee possono essere installati pergolati. I pergolati aventi funzione di ornamento e di riparo ombreggiato, costituenti propaggine delle stesse abitazioni, dovranno essere addossati almeno su un lato all'edificio principale ed essere aperti sugli altri lati; la parte orizzontale potrà avere una copertura mobile con tende retrattili o essere ricoperta da piante rampicanti; le pareti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura. Le dimensioni massime dei pergolati dovranno essere contenute entro il 20% della superficie calpestabile dall'unità abitativa con un massimo assoluto di 30 mq. Gli elementi portanti verticali non potranno essere posti a distanza inferiore a ml. 1,50 dal confine di proprietà ed a una distanza inferiore a ml. 5,00 in caso di affaccio su spazi pubblici.	NO
50 – 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.	NO
51 – Quota zero di riferimento	la quota del marciapiede esistente o di progetto ante intervento o punto mediano al lotto posto al centro strada.	NO
52 – Superfici in esercizio commerciale	Esclusivamente per le finalità della L.R. n. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: 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; superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;	NO
53 – Superfici verde e permeabile	Porzione di area scoperta del lotto da mantenere completamente priva di manufatti per destinazione residenziale almeno il 25% per destinazione diversa almeno il 5%	NO
54 – 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.	NO
55- Tenda	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze o plateatici.	NO
56 - Tenda a pergola:	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati.	NO

<p>57 - Elementi di copertura su area pubblica o privata</p>	<p>Riguardano "coperture di porzione di area pubblica o di aree private" a carattere non permanente, realizzate in vario materiale e con diverse fattezze (a partire dagli stand con tende rigide dotate di protezioni laterali mobili, per arrivare ai gazebo realizzati in diversi materiali dotati di copertura ed elementi mobili di tamponamento laterale a protezione degli agenti atmosferici) che vanno a collocarsi, in prossimità di un pubblico esercizio (bar, pasticceria, gelateria ed attività analoghe), al fine di consentire lo svolgimento dell'attività commerciale di riferimento che ne giustifica la realizzazione e l'esistenza. La procedura edilizia da attuarsi fa riferimento alla sola comunicazione di attività libera (ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), asseverata da un tecnico abilitato e vincolata comunque alla dimostrazione del diritto di proprietà o d'uso o di utilizzo dell'area interessata.</p> <p><u>Elementi di copertura su area pubblica, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></p> <p>a) la porzione di plateatico occupato dall'elemento dovrà avere dimensioni tali da garantire in ogni caso la pubblica transitabilità dell'area stessa; in particolare dovrà essere garantito un passaggio sul lato strada di almeno 1,50 ml., mentre la distanza da ogni fabbricato circostante dovrà essere tale da garantire il facile accesso ad eventuali mezzi di soccorso e quindi pari ad almeno 2,50 ml.;</p> <p>b) l'altezza massima, misurata all'estradosso dell'elemento di copertura o nel punto più alto della stessa, dovrà essere rispettosa degli immobili che si trovano nelle vicinanze e comunque non superare mai la quota di altezza del primo solaio dell'immobile fronteggiante;</p> <p>c) l'elemento di copertura dovrà essere scollegato dagli edifici circostanti per evitare effetti tunnel;</p> <p>d) le modalità di ancoraggio a terra dovranno consentire la facile rimozione e non dovranno prevedere interventi sostanziali sul sedime dell'area di proprietà pubblica è pertanto vietata la realizzazione di plinti od altro;</p> <p>e) al fine, comunque, di garantire un'adeguata stabilità strutturale e quindi la sicurezza degli utilizzatori e dei passanti, sarà possibile il fissaggio al suolo mediante tasselli di eventuali piastre di ancoraggio e, se del caso, su richiesta motivata, prevedere parti aeree che colleghino, nel rispetto della fruizione pubblica dei percorsi pedonali, gli elementi portanti verticali agli edifici contermini.</p> <p>f) l'autorizzazione all'installazione su suolo pubblico della copertura avrà durata analoga a quella di utilizzo del plateatico e si concretizza attraverso il rilascio dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico rilasciato dai competenti uffici, con preventiva verifica delle modalità realizzative nel rispetto delle indicazioni di cui sopra e del parere di conformità della Polizia Locale;</p> <p>g) la sopraindicata autorizzazione potrà essere rilasciata solo in presenza della sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo nel quale lo stesso acclarerà la disponibilità a rimuovere gli elementi strutturali della copertura, su semplice richiesta dell'Ente, a seguito di motivate necessità o sopravvenute esigenze pubbliche e della contestuale produzione di una garanzia fidejussoria di importo, stabilito dall'ufficio tecnico comunale proporzionalmente alle dimensioni della copertura, della durata dell'autorizzazione, che garantisca l'Ente per le eventuali spese da sostenersi per la rimozione della stessa, in caso di non ottemperanza da parte del privato.</p> <p>h) in ogni caso la copertura dovrà essere smantellata alla cessazione dell'attività commerciale di riferimento o di attività analoga compatibile che nel frattempo si sarà insediata.</p> <p><u>Elementi di copertura su area privata (anche gravata da vincoli e fasce di rispetto derivanti da pubbliche attrezzature o infrastrutture), dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</u></p> <p>a) dimensioni pari al massimo al 50% dell'attività occupata dall'esercizio commerciale di riferimento che ne giustifica la possibilità di realizzazione;</p> <p>b) l'altezza massima, misurata all'estradosso dell'elemento di copertura o nel punto più alto della stessa, dovrà essere rispettosa degli immobili che si trovano nelle vicinanze e comunque non superare mai la quota di altezza del primo solaio dell'immobile fronteggiante;</p> <p>c) essere posto ad una distanza dai confini di terzi (non Enti pubblici in quanto tale limitazione è derogata) pari a 5,00 ml., derogabili con assenso del terzo coinvolto;</p> <p>d) le modalità di ancoraggio a terra dovranno consentire la facile rimozione è pertanto vietata la realizzazione di plinti od altro;</p> <p>e) al fine, comunque, di garantire un'adeguata stabilità strutturale e quindi la sicurezza degli utilizzatori, sarà possibile il fissaggio al suolo mediante tasselli di eventuali piastre di ancoraggio e, se del caso su richiesta motivata, prevedere parti aeree che colleghino gli elementi portanti verticali agli edifici contermini;</p> <p>f) la validità del titolo abilitativo derivante dalla comunicazione di attività libera potrà concretizzarsi solo in presenza della sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo nel quale lo stesso acclarerà la disponibilità a rimuovere gli elementi strutturali della copertura, su semplice richiesta dell'Ente, a seguito di motivate necessità e/o sopravvenute esigenze pubbliche e della contestuale produzione di una garanzia fidejussoria di importo, stabilito dall'ufficio tecnico comunale proporzionalmente alle dimensioni della copertura, della durata della autorizzazione, che garantisca l'Ente per le eventuali spese da sostenersi per la rimozione della stessa, in caso di non ottemperanza da parte del privato;</p> <p>g) in ogni caso la copertura dovrà essere smantellata alla cessazione dell'attività commerciale di riferimento o di attività analoga compatibile che nel frattempo si sarà insediata.</p>	<p>NO</p>
--	--	-----------

58 – Volume edificabile	<p>E' i volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito. I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.</p> <p>Il volume edificabile del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta (8) per le relative altezze lorde (26) di ciascun piano. Per il piano terra potrà essere scomputato il piano di calpestio (solaio pacchetto di isolamento, impianti ecc.) solo se realizzato fino ad una quota massima di mt 0.50 rispetto alla quota azero di riferimento. Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura; qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente. Qualora la copertura dell'ultimo piano abitabile, non sia orizzontale e con inclinazioni comprese tra 10% e 35%, si considererà, nel calcolo del volume, come altezza di riferimento l'altezza interna fissa di mt 2.70 in presenza di altezze interne comprese tra mt 2,00 e mt 4,50. Il calcolo del volume avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.</p> <p>Nel computo del volume edificabile non si considerano i sottotetti, qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata.</p>	NO
59 - Casetta da giardino	<ul style="list-style-type: none"> • dimensioni: superficie coperta non superiore a mq. 5, misurata sulla proiezione a terra della copertura, una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà; • altezza massima 2,50 m (misurata esternamente nel punto più alto. Nel caso di doppia falda della copertura di fa riferimento all'altezza del colmo); • distanza minima dalle strade ml 3,00 (valida in ogni zona urbanistica ed in deroga alle fasce di rispetto stradali); • distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra privati. 	NO
60 - Tipologie edilizie	<p>Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.</p> <p>In particolare si possono definire le seguenti individuazioni tipologiche:</p> <p>Tipologie estensive:</p> <p>a) ISOLATA: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza.</p> <p>b) BINATA: quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi, per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata.</p> <p>c) SCHIERA: quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma caratteristiche formali unitarie. La schiera può essere del tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallela alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento tra i singoli moduli edilizi. La schiera può essere del tipo composto, quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolati ed eventuali cortili.</p> <p>Tipologie intensive:</p> <p>a) A BLOCCO: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti rispetto all'ingombro planimetrico; generalmente costituito da vano scala centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti.</p> <p>b) IN LINEA: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti rispetto ad altri parametri; generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, in sede di formazione di PUA, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.</p> <p>c) COMPOSTA: quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.</p>	NO

Art. 4 – AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE

1. Le definizioni sopra specificate si applicano in tutti gli ambiti territoriali comunali.

2. Gli strumenti urbanistici potranno indicare specificazioni e particolari modalità di applicazione relativamente a specifiche zone o ambiti.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5 – SPORTELLINO UNICO EDILIZIA (SUE)

1. Lo sportello unico per l'edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.

2. Il SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.

3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 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, 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 possono essere presentate in modalità telematica tramite attraverso il link sul sito www.comune.zevio.vr.it/sportello-unico-suap/. Sono accettate le pratiche anche in forma cartacea.

Art. 6 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'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 D.P.R. n. 160/2010.

2. Le pratiche indirizzate al SUAP devono essere presentate in modalità telematica tramite il link sul sito www.comune.zevio.vr.it/sportello-unico-suap/

Art. 7 : COORDINAMENTO SUAP/SUE

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal D.P.R. n. 160/2010.

2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

3. Ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva ed i relativi sub-procedimenti sono disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

4. Nei procedimenti, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale in formato digitale.

Art. 8 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

A) Linee generali:

1. I procedimenti amministrativi relativi ad istanze, segnalazioni e comunicazioni, aventi ad oggetto interventi edilizi, sono regolati dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
2. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
3. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
4. 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.
5. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. Tale termine potrà essere superiore o prorogato su valutazione dal Responsabile del Settore. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. n. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
6. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.
7. Eventuali proroghe nella produzione della documentazione integrativa richiesta durante il procedimento edilizio, possono essere concesse, per motivate ragioni, dal Responsabile del Procedimento, nel rispetto dei principi di economicità e di non aggravamento del procedimento amministrativo.
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.

B) Caratteristiche e Contenuti Minimi degli Elaborati Progettuali:

1. Le pratiche edilizie devono essere complete, al momento della presentazione, della seguente documentazione minima:
 - a. modulo unico regionale debitamente compilato;
 - b. ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;
 - c. marche da bollo (se necessarie);
 - d. documenti di identità dei progettisti e degli intestatari;
 - e. elaborati progettuali come descritti di seguito;
 - f. procura speciale all'invio telematico.

Qualora le pratiche dovessero, alla presentazione, essere carenti della suddetta documentazione, potranno essere considerate irricevibili.

2. Le pratiche edilizie devono essere corredate da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento. Si riportano gli elaborati minimi da presentare per la valutazione dell'intervento edilizio:

- inquadramento urbanistico e catastale;
- Indicazione del titolo autorizzativo dello stato di fatto;
- planimetria orientata (nord per convenzione in alto) in scala idonea, con indicate le distanze da strade, confini ed edifici, gli accessi, le recinzioni, la sistemazione degli spazi esterni, le pertinenze, il verde, i parcheggi privati nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto;
- tabella che attesti il rispetto dei dati stereometrici di zona con eventuale dimostrazione grafico-analitica;
- piante quotate in scala 1:100, di tutti i piani oggetto di intervento, entro e fuori terra, e della copertura, con l'indicazione delle dimensioni, delle superficie dei rapporti aero-illuminanti dei locali;
- sezioni quotate, in scala 1:100, secondo piani significativi (ad esempio su vani scala o lungo la pendenza delle coperture), con l'indicazione delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto dallo Strumento Urbanistico;
- tutti i prospetti in scala 1:100, con indicazione delle componenti edilizie, colori e materiali che si intendono impiegare; ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere almeno i due fabbricati contigui; relazione tecnico descrittiva, comprendente la scelta e l'uso dei materiali impiegati, che descriva l'intervento conformemente alla rappresentazione contenuta negli elaborati grafici;
- documentazione fotografica dell'area di progetto o degli edifici oggetto di intervento estesa al contesto ambientale circostante laddove necessario, corredata da planimetria grafica di riferimento con coni ottici di ripresa.

La documentazione di cui ai punti c., d. ed g. potrà essere omessa in caso d'intervento riguardante sole opere interne.

3. Il responsabile dell'Ufficio può richiedere ulteriore documentazione oltre a quanto sopra indicato finalizzata ad una maggiore comprensione del progettato intervento per le verifiche istruttorie di conformità urbanistico - edilizia.

4. Per interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con ricomposizioni volumetriche, deve essere prodotta una planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuate le quote plano-altimetriche ed i punti fissi in modo da rendere inequivocabile la posizione dell'edificio rispetto ai manufatti circostanti, secondo quanto previsto dal successivo art. 30 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .

5. Nei progetti su edifici esistenti e nelle varianti in corso d'opera devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti nuove da costruire, le quali, nei progetti contenenti opere in sanatoria, dovranno essere indicate in colore azzurro.

C) Attestazione della preesistenza:

1. Qualora l'edificio sul quale è previsto un intervento non fosse stato realizzato sulla base di un titolo edilizio, deve essere dimostrata dal committente o dal progettista, ai sensi dell'art. 9bis comma 1bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al

secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Si richiama, in linea generale, l'obbligo di titolo abilitativo post 17/08/1942 per interventi edilizi dentro i centri abitati (art. 31 della L. n. 1150/1942). Con deliberazione di Consiglio Comunale del 01/02/1962 il Comune di Zevio si è dotato di Regolamento con obbligo di titolo abilitativo per tutti gli edifici entro i centri abitati e prospicienti le aree pubbliche oltre che nelle zone di espansione previste dal PdF. Il primo PdF è stato approvato con delibera di C.C. n. 54 del 09/08/1973.

2. L'attestazione di cui al punto 1 può essere soggetta alle procedure di cui all'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE – CILA e ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverati, nelle modalità di estrazione a sorte, fatta salva la possibilità per il dirigente o il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.

2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

- all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
- alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
- alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
- alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.

3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

4. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.

5. In conformità a quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed al Glossario dell'attività edilizia libera di cui al D.M. 02/03/2018, rientrano tra gli interventi minori non soggetti a titolo abilitativo sotto il profilo edilizio i seguenti interventi:

- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato;
- le opere urgenti disposte dal Comune;
- la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli Enti pubblici competenti;
- i saggi del terreno per la redazione delle indagini geologiche o verifiche di stabilità;
- gli scavi compiuti dagli Enti competenti per la manutenzione delle reti tecnologiche o per gli allacciamenti;
- le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti la strada senza opere murarie fuori terra, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 54 RECINZIONI;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;

- l'installazione di targhe a muro di dimensione massima cm 25x40 per singola targa; in caso di porta insegne multiple, lo stesso non potrà superare la dimensione di cm 75x40, con l'esclusione del posizionamento su edifici con vincolo monumentale;
- le tende da sole su suolo pubblico o privato addossate agli edifici, nel caso di suolo pubblico le stesse dovranno rispettare previsto successivo art. 72 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI
- le cassette da giardino con superficie coperta massima pari a 5 mq e altezza massima 3,00 m (misurata nel punto più alto), una per unità abitativa e nei limiti di una per ogni appezzamento di proprietà, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 95 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA. Oltre tali limiti dovranno essere conteggiate nel calcolo del volume e soggette al rispetto delle distanze e alle norme di zona;
- le attrezzature per il gioco;
- i pergolati, di cui alla voce 49 dell'art. 3, nel limite di 30 mq e altezza massima non superiore a 3,00 m nel punto più alto, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 95 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA, oltre tali limiti sono soggetti a titolo abilitativo e al rispetto del regime delle distanze;
- i gazebo, i caminetti all'aperto e le cassette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino, purché contenuti entro una superficie massima di mq. 5,00, ed un'altezza max di ml. 2,50, potranno essere realizzati a ml. 1,50 dal confine di proprietà ed in deroga al distacco dai fabbricati purché non stabilmente infissi al suolo; in caso di affaccio su spazi pubblici, la distanza minima da rispettare non dovrà essere inferiore a ml. 3,00. Per l'installazione di pergolati e/o delle altre attrezzature di cui al presente articolo sono liberi; all'interno del centro storico o di altre zone con vincolo ambientale, dovrà essere presentato preventivamente il titolo edilizio idoneo;
- serre mobili e prive di strutture murarie nel limite di 20 mq. oltre tali limiti sono soggetti a CILA e al rispetto del regime delle distanze
- gli arredi da giardino
- le pavimentazioni esterne nei limiti di permeabilità dei terreni come stabilito dallo Strumento Urbanistico;
- modifica del "logo" o "scritta" di un cartello autorizzato;
- vetrofanie e modifiche dei bozzetti;
- staccionate in legno, teli antigrandine, teli ombreggianti;
- i barbecue anche in muratura posti a 1,50 m dai confini di proprietà;
- posa fognatura e altri sottoservizi interrati;
- ripristino e manutenzione ordinaria e straordinaria di muri di contenimento;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Art. 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della D.G.R. n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 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. n. 42/2004.

2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella D.G.R. n. 2037/2015.

Art. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA (CE)

1. La Commissione Edilizia (CE) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Supporta gli Uffici comunali esprimendo il proprio parere in ordine alla qualità degli interventi ubicati in tutto il territorio comunale relativi a:

- ordinanze di demolizione di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- diniego di istanze in sanatoria presentate ai sensi delle normativa vigente;
- sanatoria di cui all'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- proposte di strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

e su motivata richiesta del Responsabile del Procedimento.

2. La Commissione Edilizia è composta dai Dirigenti dei settori Urbanistica, Edilizia, Ecologia, Lavori Pubblici e Comandante della Polizia Locale o loro delegati. Assume il ruolo di Presidente il Dirigente del settore Urbanistica. Assiste alle sedute come segretario, redigendo i relativi verbali, un dipendente comunale con qualifica funzionale non inferiore alla V°, senza diritto di voto.

3. La Commissione si riunisce ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, sulla base delle istanze da esaminare. L'avviso di convocazione dovrà essere comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta. Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno due dei membri di diritto. I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. A parità di voti prevale il voto del Presidente. Il progetto/intervento viene presentato dal funzionario/tecnico che ne ha redatto l'istruttoria. La Commissione può sentire, qualora il Funzionario Dirigente di Settore ne ravvisi l'opportunità, i tecnici che hanno sottoscritto i progetti da valutare, nonché altri tecnici esperti in materia di Beni architettonici, paesaggistici e/o ambientali, urbanistica, viabilità, del costruire con materiali eco-biocompatibili in funzione della salvaguardia dell'ambiente e dell'uso delle risorse. La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e da tutti i membri presenti unitamente ad una copia del progetto esaminato. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei membri. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Art. 12 - COMMISSIONE "TERRITORIO"

1. La Commissione "Territorio" non è istituita.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 13 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA

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

Art. 14- RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. E' 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. Il Responsabile del procedimento, entro 40 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. 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.

2. Il C.D.U., inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale sarà integrata con i fattori i rischio locale, sismico, idrogeologico ed altro.

3. La richiesta C.D.U. è presentata utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web dell'Amministrazione Comunale.

4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente 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 C.D.U. è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 16 - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei Permessi di costruire possono essere prorogati solo nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

2. La richiesta di proroga, deve obbligatoriamente essere presentata prima della scadenza dei termini stessi e deve essere accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi che hanno impedito il tempestivo inizio o la tempestiva fine dei lavori.

3. Eventuali varianti non sostanziali e cambi di intestazione del Permesso di costruire (vulture) non modificano i termini indicati nel titolo originario.

4. Non sono prorogabili i termini di fine lavori delle S.C.I.A.

5. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori del T.A. assentito e ne intervenga la decadenza è possibile presentare domanda di rinnovo del Permesso di Costruire, tramite presentazione di una nuova richiesta di Permesso di Costruire o di una "SCIA di completamento opere", riproponendo il progetto per il medesimo

intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute nuove normative urbanistico-edilizie.

6. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, all'istanza inoltrata dal Titolare, non è necessario depositare nuovamente la documentazione se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria.

Art. 17 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 90 della L.R. n. 61/1985 e s.m.i..

Art. 18 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. è regolato dalla L.R. n. 61/1985 e s.m.i. ed è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.

Art. 19 - 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 elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di proposta in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.

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

5. Entro 60 giorni dalla richiesta, il Responsabile del Procedimento si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante per pareri o atti successivi.

Art. 20 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

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

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

limitatamente alle opere provvisoriale di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

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

4. Il proprietario o l'aveente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.

5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 70 del presente Regolamento.

Art. 21 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.

2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i..

Art. 22 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

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

Art. 23 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.

2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.

3. I concorsi di progettazione e di idee saranno disciplinati con specifico bando, da adottare e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 24 - 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 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 del Comune.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (nomina Direttore Lavori, 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.).
5. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA è da considerarsi quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
6. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE e SUAP in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
7. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE e SUAP per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
8. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE e SUAP il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico. La comunicazione deve contenere anche la rinuncia del Direttore Lavori sostituito.
9. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
10. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 103 del presente Regolamento.

Art. 25 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:
 - la data di inizio lavori;
 - la documentazione prevista dall'art. 65 e 93 del D.P.R. n. 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 norma;
 - la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
 - la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 e s.m.i. in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;

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

Art. 26 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare al SUE e SUAP la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
3. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio.
4. La comunicazione di fine lavori e SCIA di agibilità sono normate dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 103 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. 27 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

Art. 28 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA

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

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 29 – PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

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

2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente art. 24 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art. 30 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.

2. L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA o della CILA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori può chiedere ai competenti uffici comunali, la determinazione dei punti fissi.

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

4. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 103 del presente Regolamento.

Art. 31 – CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.

3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrastruttura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. 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.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:

- titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
- denuncia depositata per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
- progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
- copia della documentazione relativa alla progettazione e coordinamento per la sicurezza nei cantieri di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

7. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile del Responsabile 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.

Art. 32 – CARTELLI DI CANTIERE

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

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

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

- Nominativo del Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione;

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

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

4. In caso di mancata esposizione del cartello o in caso di mancanza anche di uno solo dei dati obbligatori verrà irrogata una sanzione amministrativa pari a Euro 258,00.

Art. 33 – 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 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 al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 27 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.

4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.

5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.

6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.

7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

Art. 34 – TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati. Nella realizzazione degli interventi, sotto il profilo edilizio non sono soggetti a provvedimenti sanzionatori e costituiscono c.d. tolleranza delle misure di cantiere le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, come stabilito dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 35 – SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i

provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

2. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 36 – ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.

3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

5. Gli interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente art. 28 del presente regolamento.

6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 37 – RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. Nei lavori di "taglio strada", eseguiti dal Comune o da Enti gestori di pubblici servizi, nonché da privati, previa Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere adottate tutte le cautele e le misure di sicurezza prescritte dalle vigenti disposizioni nel rispetto delle normative in materia di sicurezza e Codice della Strada.

2. Deve comunque essere sempre assicurato il transito dei pedoni e dei veicoli almeno su un lato della strada e deve essere posta in opera prescritta segnaletica di cantiere, sia diurna che notturna, durante tutto il periodo necessario per l'esecuzione dei lavori.

3. Gli scavi devono essere realizzati delle dimensioni minime necessarie per l'esecuzione dei lavori, previo taglio del manto bituminoso con apposita attrezzatura (per strade con presenza di chiusini, il taglio della pavimentazione stradale deve essere effettuato mediante fresatura del manto in asfalto) o rimozione della pavimentazione in pietra o autobloccanti.

4. Durante gli scavi deve essere posta la massima attenzione alla eventuale presenza di altri sottoservizi in modo da non arrecarvi danno.

5. La sede stradale dell'area interessata dai lavori deve essere ripristinata a regola d'arte, mediante la posa di idonea pavimentazione stradale in modo uniforme a quella esistente e con le seguenti caratteristiche:

- il rifacimento del manto asfaltato dell'area interessata dai lavori, ovvero dell'area di scavo, deve essere maggiorata di 1,00 m per ogni lato, previa idonea fresatura;
- per evitare cedimenti del sottofondo lo scavo deve essere riempito con "misto cementato" di spessore medio di circa 15cm oppure, in alternativa, tra il sottofondo e l'asfalto deve essere interposta una c.d. "guaina antipumping" (membrana elastomerica autotermodesiva);
- il manto di asfalto deve essere realizzato con binder di tipo chiuso avente uno spessore minimo di 12 cm e tappeto di usura avente uno spessore minimo di 4,00 cm;
- deve essere altresì ripristinata la segnaletica orizzontale eventualmente danneggiata dalle operazioni di scavo;
- eventuali pozzetti installati devono essere del tipo carrabile.

6. La sistemazione di cedimenti, deformazioni o altri tipi di problematiche riscontrate nella nuova pavimentazione stradale, che si verificassero successivamente ed entro un anno dalla formazione definitiva della stessa, è a cura e spese della Ditta intestataria dell'autorizzazione, la quale dovrà provvedere immediatamente al ripristino anche a seguito di segnalazione da parte di questa Amministrazione Comunale.

7. Rimane a carico della Ditta autorizzata ogni responsabilità civile e penale per danni a cose o persone che dovessero verificarsi prima, durante e dopo l'esecuzione dei lavori per effetto dei lavori stessi, e che dovranno essere comunque tempestivamente comunicati anche all'Amministrazione Comunale.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 38 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI

38.1 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 coperti e protetti lateralmente.

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.

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

a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;

b) Spazi accessori (locali integrativi): sottotetti, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;

c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.

4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla D.G.R. n. 1887/1997, (Circ. n. 38/1987) e dal D.Lgs. n. 81/2011 e s.m.i., si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

38.2 Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05/07/1975 e s.m.i. con le seguenti precisazioni:

a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 38.1, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori, con esclusione di quelli in cui vi è utilizzo di fiamma libera, e per gli spazi di servizio di cui al comma 38.1, lett. b) e c), l'altezza è riducibile a m 2,40

b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a ml 2,00 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottoassito.

c) Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività 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.

3. In caso di interventi su edifici esistenti ovvero di riutilizzo finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori. In caso di altezza esistente inferiore dovranno essere garantiti i rapporti aero-illuminanti come previsti dalle norme di Legge.

4. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista.

5) Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6 aprile 2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nell'art. 2 della L.R. n. 51/2019 e s.m.i..

38.3 Locali abitabili

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone abbia carattere continuo quali abitazioni, uffici, negozi, convivenze, etc..

2. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, sottotetto, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingressi, etc..

2bis. Per i locali accessori in cui vi è utilizzo di fiamme libere l'altezza minima utile dovrà essere pari a 2.50 mt

3. I locali di abitazione permanente debbono avere:

a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con la larghezza minima di ml. 2,50, nei casi in cui l'ingresso è ricavato mediante rientranza che dovrà avere dimensioni minime di ml. 1,00 si potrà derogare dalla larghezza minima;

b) cubatura minima di mc. 24,30;

c) altezza non inferiore a ml. 2,70 e in caso di soffitto inclinato, vale l'altezza media di ml. 2,70, con un'altezza minima all'imposta di ml. 2,00 ;

d) nel caso il cui il soffitto, non inclinato, del vano sia impostato a quote differenti, l'altezza media dell'intero vano non dovrà essere inferiore a ml. 2,70 e quella, della porzione del vano, più bassa non potrà essere minore di ml. 2,40;

e) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.

f) Qualora le aperture di illuminazione ed aerazione siano poste al di sotto di logge, sporti di gronda, tettoie, pensiline ed aggetti in generale, la superficie aeroilluminante del vano dovrà essere:

- maggiore di 1/6 qualora lo sporto sia compreso tra 1.5 e 3.0 mt
- maggiore di 1/3 qualora lo sporto sia compreso tra 3.0 e 5.0 mt

Dovrà prodursi calcolo illuminotecnico qualora lo sporto sia superiore a 5.0 mt.

4. Per i piani terra adibiti ad uso negozio, sale riunioni, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00.

5. In caso di attività commerciali preesistenti, è consentito l'ampliamento delle superfici di vendita anche con altezze interne minime di ml. 2,70.

6. Nelle zone del centro storico e per edifici con vincolo ambientale, si rinvia alle specifiche normative tecniche del PI vigente.

7. Per i negozi, uffici e/o locali abitativi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale sottostante, siano disimpegnati unicamente da quest'ultimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20; l'altezza media dei negozi non può essere inferiore a 3,00 ml., mentre per gli uffici ed abitazioni l'altezza media finale non può essere inferiore a 2,70 ml..

8. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

9. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone.

10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno o pranzo di almeno mq. 14 ed una camera di minimo mq. 14.

11. L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

12. L'altezza minima interna utile dei locali non abitabili è riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, in conformità al D.M. 05/07/1975.

38.4 Sottotetti e mansarde

1. I locali ricavati nei sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche dimensionali stabilite all'articolo precedente ed essere opportunamente isolati termicamente.

2. Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.

38.5 Cucine e posto di cottura

1. Le cucine devono comunque essere fornite di condotti di evacuazione fumi e vapori e fori di aerazione e ripresa dell'aria, secondo le modalità previste dalle norme in vigore per l'aerazione dell'ambiente e per il convogliamento dei fumi di combustione del piano di cottura.

2. Qualora la cucina si riduca a "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno, si dovrà prevedere un'ampia comunicazione con quest'ultimo con un minimo di mq. 1,20 ed inoltre prevedere adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli oltre naturalmente ai sopraccitati condotti e fori; la superficie del "posto di cottura" è compresa alla superficie minima del soggiorno di cui al precedente art. 38.3, comma 10, e il rapporto aeroilluminante dovrà rispettare il rapporto di 1/8 della superficie totale.

3. I vani cottura, qualora siano aerati ed illuminati direttamente (rapporto minimo 1/8) non occorre siano "ampiamente comunicanti" col soggiorno.

38.6 Locali per i servizi igienici per la residenza

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

a) superficie non inferiore a mq. 4,00;

b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra o lucernario apribile di superficie non inferiore a mq. 0,60.

2. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

3. I locali per servizi igienici non devono comunicare direttamente con le cucine né con altro ambiente di abituale soggiorno, fatta eccezione delle stanze da letto solo se l'alloggio è provvisto di almeno di un servizio igienico in comune e detto servizio igienico sia aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

4. È consentito un servizio igienico con una superficie inferiore a mq. 4,00 e ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari almeno a 8 volumi/ora quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

5. Nelle ZTO A ed A1 è consentita, anche per il 1° bagno, la realizzazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, mantenendo la superficie minima di 4,00 mq, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio d'aria almeno pari a 6 volumi/ora;

b) gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

38.7 Ventilazione ed areazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6/12/1971, n. 1083 e D.M. 7/6/1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono:

a. 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.

b. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

c. I ricambi d'aria negli ambienti devono essere ottenuti mediante apertura dei serramenti. La superficie di areazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri fissi. I serramenti scorrevoli vengono computati per la metà della loro superficie complessiva.

d. I servizi igienici devono essere forniti di finestra apribile della misura non inferiore a 0,60 mq per il ricambio dell'aria, oppure, nel caso di bagni cechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente. Non devono essere installati apparecchi a fiamma libera.

e. Nelle camere poste al piano sottotetto, qualora aerate solo zenitalmente, deve essere comunque presente un impianto di ventilazione meccanica, per assicurare l'areazione in caso di pioggia o neve.

2. In deroga al comma 1, il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.). I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

38.8 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Tutte le scale dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra e che servono più unità immobiliari, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

2. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

3. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/10 di quella del vano scala.

4. Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.

5. Per le scale interne agli alloggi, la larghezza minima della scala deve essere di mt. 1.00 e possono essere cieche ed illuminate ed areate indirettamente o artificialmente. Sono ammesse scale con pedate non rettangolari (chiocciola, elicoidali ecc) esclusivamente nel rispetto di quanto previsto dalla D.G.R. n. 1428/2011 art. 19 e s.m.i..

5bis. Nelle scale realizzate in fabbricati resi agibili prima del DGR 509/2010 possono essere tollerate anche larghezze interne nette inferiori, con dimensione minima di 0.80 mt, e comunque con una pedata in cui sia inscrivibile un rettangolo di 0.25 x 0.80 mt.

6. Qualora vengano previste, negli edifici, scale aventi dimensioni superiori ai minimi di indicati dalla normativa, la superficie e la volumetria derivante da detta miglioria non verrà conteggiata in termini di volume e superficie coperta.

7. Le scale esterne sono ammesse se a servizio esclusivo del piano rialzato sino a raggiungimento di una quota massima di + 1,50 mt rispetto al terreno circostante l'edificio.

8. Nel caso di realizzazione di scale esterne a servizio di piani superiori, posti a quote maggiori rispetto a quella indicata nel comma precedente, le stesse dovranno essere mascherate con setti in muratura che dovranno elevarsi a + 1,00 mt rispetto al piano di calpestio della scala.

9. Nei casi di cui al comma precedente la scala esterna va conteggiata nelle distanze da strade e confini e la zona accessibile sottostante, se chiusa, va conteggiata nella volumetria.

10. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

11. In tutti i fabbricati in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati o porticati, deve essere previsto l'impianto di ascensore secondo le prescrizioni della Normativa nazionale e regionale vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

12. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate dalla normativa vigente in campo acustico.

13. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

14. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro e le separazioni dovranno avere sviluppo verticale o se di diversa fattezze dovranno comunque essere in grado di impedire l'effetto scaletta.

15. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella D.G.R. n. 1428 del 06/09/2011. 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 L.R. 12/07/2007 n. 16" approvate con D.G.R. n. 509 del 2/03/2011.

38.9 Corridoi e disimpegni

1. I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

2. L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

3. In caso di soffitto inclinato, vale l'altezza media di ml. 2,40, con altezza minima all'imposta di ml. 2,00.

38.10 Piani seminterrati e sotterranei

1. I locali non abitabili fuori terra, e quelli siti in seminterrati e/o interrati che per localizzazione debbono intendersi comunque non abitabili, devono avere un'altezza minima di ml. 2,40. Stessa altezza dovranno avere le autorimesse ad uso privato e pubblico salvo eventuali deroghe previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

1bis. Per locali realizzati in epoca anteriore al 31 dicembre 1998, ed utilizzati come vani accessori, quali ripostigli, cantine, ed autorimesse, sono consentite altezze interne utili inferiori, ma con un minimo di 2,00 ml, comunque da verificarsi in relazione alla normativa vigente al momento della costruzione.

2. I locali abitabili che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono garantire una distanza almeno pari alla maggiore tra l'altezza netta interna del vano e l'altezza del terrapieno.

3. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

4. Le rampe dei garage interrati e seminterrati, dovranno avere una pendenza massima non superiore del 20% con un'adeguata piazzola d'immissione allo spazio pubblico.

38.11 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. E' consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. n. 51 del 23/12/2019 purchè legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019.

2. Si definisce come sottotetto, ai fini della L.R. n. 51/2019, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

3. Dovranno essere rispettati i parametri definiti dalla L.R. n. 51/2019, art. 2, comma 1, lett. a) b) c) d).

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d) - D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 2 della L.R. n. 51/2019.

5. In assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, gli interventi di cui alla L.R. n. 51/2019, sono consentiti, ai sensi delle NTO del P.I., previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

6. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. n. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.

7. Gli interventi di cui sopra sono soggetti al titolo abilitativo secondo quanto definito dall'art. 3, comma 2 della L.R. n. 51/2019.

8. La richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA alternativa per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla normale documentazione:

- Dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
- Calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
- Dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;

Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

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

39.1 Linee generali

1) La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione).

Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni

39.2 Efficienza energetica della struttura edilizia

1) Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:

- a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
- b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;
- 2) Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
- 3) Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
- a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;
- b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
- c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
- d) utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
- 4) Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
- 5) Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 5/07/1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall'art. 38 previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
- 6) Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma precedente, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

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

- 1) La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
- 2) In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

3) Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

4) Nella progettazione degli edifici è consigliato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.

5) L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:

a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;

b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;

c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;

d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);

e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

6) Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:

a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;

b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltretutto alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.

7) Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.

8) È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

39.4 Impianti di riscaldamento

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

a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e ~~incentivata~~ la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;

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

39.5 Fonti energetiche rinnovabili

1) Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

2) L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.Lgs. n. 28/2011.

39.6 Pannelli fotovoltaici /solari

1) I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).

2) I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica e del Prontuario per la qualità Architettonica e la mitigazione ambientale.

3) Nei Centri Storici, come individuati nel Piano degli Interventi, sono ammessi esclusivamente nei limiti minimi previsti dalla legislazione vigente.

39.7 Serre solari bioclimatiche

Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R. n. 4/2009 e la D.G.R. n. 1781 dell'8/11/2011 e s.m.i. .

39.8 Contenimento dei consumi idrici

1) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2) La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.

3) Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.

4) Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

39.9 Sistemi di illuminazione

1) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.

c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)

2) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;

c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

3) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:

a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.

4) Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:

a) utilizzare interruttori crepuscolari;

b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

5) Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R. n. 17 del 7/08/2009.

39.10 Requisiti acustici passivi

1. Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM del 05/12/1997 e s.m.i. e nel rispetto dell'ulteriore normativa statale e regionale in materia, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento previsti dal sopra citato decreto a difesa dai rumori esterni, dai rumori provenienti dalle unità abitative e a mitigazione di quelli prodotti dal calpestio, dalle attività di vita e lavorative nonché dal funzionamento di impianti.

2. Nel caso di emissioni acustiche, la loro riduzione entro i limiti fissati dalle normative statali, regionali e dal regolamento comunale di acustica può avvenire anche mediante:

a) barriere vegetali;

b) barriere artificiali;

c) pavimentazioni fonoassorbenti;

d) altri interventi specifici opportunamente individuati.

3. Devono comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

4. Le attività insediate o limitrofe alle zone residenziali devono prevedere adeguata piantumazione arborea ad alto fusto, opportunamente posizionata, e prevedere gli accorgimenti necessari agli impianti tecnologici, per ridurre l'impatto acustico.

5. In ogni caso dovranno essere rispettate sia le norme vigenti in materia, sia le indicazioni fornite dal "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" e le relative Norme di Attuazione. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2017 e s.m.i.

Art. 40 – REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:

- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- mutamento di destinazione d'uso

su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:

- costruito prima del DM 5/07/1975;
- con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
- con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004,

i parametri di cui agli art. 38.2, 38.3 e 38.8 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi. In tali edifici possono essere mantenute le caratteristiche esistenti, purché legittime, e, in caso di interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a, b, c, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e in caso di istanza in sanatoria, qualora non sia possibile rispettare tali requisiti, sono sempre ammesse soluzioni progettuali migliorative rispetto alla situazione preesistente.

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, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

Art. 41 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

Si intende qui riportato quanto disciplinato dalla D.G.R. n. 1101 del 01/07/2014 e dalla D.G.R. n. 3014 del 30/12/2013 "L.R. 23 luglio 2013 n. 20 - Prevenzione e salvaguardia dal rischio radon- Linee attuative. Impegno di spesa" in attuazione della L.R. 23/07/2013 n. 20.

Art. 42 – SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO

ABITATIVO E COMMERCIALE

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:

- a) Pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costituiti 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;
- d) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

2. 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; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 2,00;
- 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;

Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della D.G.R. 27/05/1997 n. 1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. n. 81/2011.

Art. 43 – DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

1. L'art. 79 bis comma 4bis della L.R. n. 61/1985 e s.m.i. "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" prescrive l'obbligo, in fase di presentazione del titolo edilizio, di prevedere idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione in sicurezza dei lavori, su coperture sulle quali siano installati impianti tecnologici che necessitino di interventi di manutenzione programmata.

Art. 44 – RESTRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1. Si fa riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. n. 38/2019 "Norme sulla prevenzione e cura del disturbo da gioco d'azzardo patologico".

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

Art. 45 – STRADE

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

- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
- la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
- le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
- gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione 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 tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari 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.

4. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a m 3,50.

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

6. Sono interventi di ristrutturazione viaria:

- 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.;
- 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, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti 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 comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando

le norme della L. n. 13/1989 e dei D.M. n. 236/1989 e n. 503/1996, 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. 46 – PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.

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

3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.

4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione deve essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

5. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

Art. 47 – PISTE CICLABILI

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.

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

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

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 adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore.

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 s.m.i.

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 suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.

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

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

Art. 48 – AREE PER PARCHEGGIO

1. I parcheggi devono di norma 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 e prescrizioni fornite dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.

Il Comune potrà 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.

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 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.

Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a ml 5,00.

Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a ml 5,00 (verificare sul codice della strada) dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.

I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.

2. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122. La superficie risultante dovrà garantire il numero di posti auto ovvero sarà da arrotondare all'unità di misura superiore.

Nelle aree di Centro Storico, come definite dal Piano degli Interventi, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari alla monetizzazione secondo le tabelle previste.

Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta.

Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposito atto di vincolo da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. L'atto dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.

3. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti; pertanto a tali attività non si applicano i dimensionamenti previsti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

Art. 49 – PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.

2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..

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

4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

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

6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.

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

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

Art. 50 – PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

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

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

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

4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e s.m.i.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.

6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..

7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

8. Lungo i marciapiedi grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

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

10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

Art. 51 – PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.

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 dalla proprietà pubblica con una pendenza massima del 8%. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.

3. Gli accessi carrai esterni al centro abitato, così come definito dal Codice della strada, debbono avere il cancello arretrato di mt. 5,00 dal filo esterno della carreggiata.

4. Nelle ZTO A e B come definite dallo strumento urbanistico potranno applicarsi direttamente le deroghe previste dall'art. 46, comma 4, del D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.. con esclusione delle principali strade di collegamento: via A. Manzoni; via C. Colombo; via G. Pascoli; via G. Carducci; via Punta; via Tre Ponti; via Speranza; via Mirandola; via Ca'

del Fieno; via Primo Maggio; via G. Matteotti; via Tiro a Segno; via Vittorio Veneto; Piazza Ungheria; Via Altichiero; via F.lli Stevani; via Stefano da Zevio; via Dall'Oca Bianca; Corso Cavour; Piazza S. Toscana; via Meneghini; via S. Toscana; via Chiarenzi; via A. Smania; Via Ponte Perez; Via Ruzzotto; via Degli Alpini; Piazza della Repubblica; via Torrazzo; via Dosso; via S. Antonio; via Chiesa; via Villabroggia; via Perzacchetto; via di Mezzo; via Corso; via Risarola; via Ponzilovo.

5. Negli altri casi, (ZTO C e D) potranno direttamente applicarsi direttamente le deroghe di cui all'art. 46 co. 4 del DPR n. 495/1992.

Art. 52 – CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale autonomo.

2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,00.

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

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

5. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la 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 da garantirsi a mezzo di polizza fidejussoria per tutta la durata o equivalente.

6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.

7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a 5,00 m.

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

9. 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.

10. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:

- è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;

- è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.

11. Il de hors 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 periodi superiori.

12. Qualora i manufatti di cui ai punti 1 e 9 siano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

13. Tali strutture dovranno essere preliminarmente autorizzate dall'amministrazione comunale.

Art. 53 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.

2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

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

a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

b) segnaletica stradale e turistica;

c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

e) quadri per affissioni e simili.

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

5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

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

Art. 54 – RECINZIONI

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, elementi metallici poste su muretto di altezza massima di metri 1,00 e non superare l'altezza complessiva di metri 1,80 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e marciapiede se esistente.

b) Sono consentiti pilastrini o spalloni pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a metri 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.

c) Il Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

d) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di mt. 2,00 sul fronte strada e mt. 2,50 sugli altri fronti, salvo diverse indicazioni o necessità derivanti da specifiche norme di settore.

e) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali con la prescrizione che la zoccolatura o muretto di sostegno non superi l'altezza massima di metri 0,50. Resta inteso che l'altezza complessiva massima della recinzione non potrà essere superiore a mt. 1,80 misurati rispetto alla quota media del terreno circostante.

f) Resta inteso che l'altezza complessiva massima della recinzione non potrà essere superiore a mt. 1,80 misurati rispetto alla quota media del terreno circostante.

2. ...omissis...

3. Per gli edifici di nuova costruzione dovrà essere realizzato, nel corpo della recinzione, un idoneo spazio atto al deposito temporaneo dei contenitori per i rifiuti. Tale spazio dovrà essere arretrato rispetto la proprietà pubblica ed aperto verso di essa, dovrà avere una dimensione pari a mq 0,50 per ogni unità abitativa.

Art. 55 – NUMERI CIVICI

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

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 56 – AREE VERDI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento qualificante del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.

2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.

3. Si rimanda a quanto previsto dall'art. 4 del PQAMA.

Art. 57 – 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. 58 – ORTI URBANI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani la cui regolamentazione è rinviata al provvedimento di competenza.

Art. 59 – 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. 60 – 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. 61 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
 - lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
 - il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili: a tal fine nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 25 % del lotto e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei

fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm 30 sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili.)

2. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), 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 nel rispetto del presente Regolamento Edilizio art. 39.8.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 62 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. È fatto obbligo per ogni edificio sia a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, sia produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari, in modo da garantire il regolare approvvigionamento di ogni unità dalla condotta comunale, laddove esistente.

2. L'acqua potabile prodotta da pozzi privati è ammessa solo se risulta tale dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti; l'uso deve essere consentito dal Sanitario Responsabile dell'Azienda Sanitaria Locale.

3. Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità.

4. Negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, i contatori della rete idrica devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

Art. 63 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Tutti gli scarichi di acque bianche e luride devono essere convogliati nella fognatura comunale, laddove esistente, in modo separato, in conformità alla vigente normativa in materia, nazionale e regionale ed ai regolamenti comunali di settore.

2. I condotti degli scarichi devono avere un diametro adeguato ed essere costruiti a regola d'arte e con materiale idoneo; lo smaltimento terminale deve avvenire con sistema e destinazione autorizzati dal competente Settore o Società, in conformità alle vigenti norme in materia.

3. I condotti degli scarichi devono essere muniti di pozzetto o sifone ispezionabile prima di raccordarsi alla fognatura comunale, o comunque ai collettori principali.

4. Gli scarichi delle acque nere, non recapitati nella pubblica fognatura, in quanto ricadenti nelle previsioni di legge, dovranno essere autorizzati dal competente Settore del Comune o ente gestore, in conformità alle vigenti norme in materia.

5. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.

6. In assenza di una rete di fognatura idonea, o dove non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di Igiene.

7. Il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti, atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

8. Il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 64 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o addetti, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento.

Art. 65 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo edilizio.

Art. 66 - DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione del gas da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo edilizio.

Art. 67 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26/06/2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26/06/2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Art. 68 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla vigente normativa in materia.

Art. 69 - TELECOMUNICAZIONI

- a) Le disposizioni del presente articolo si applicano all'intero territorio comunale e disciplinano l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico - edilizia, relativi all'installazione, la modifica, l'adeguamento e la rimozione degli impianti di sistemi fissi e temporanei di telecomunicazioni e radiotelevisivi, operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, in conformità alle normative vigenti in materia.
- b) La progettazione, l'installazione e il funzionamento di tali sorgenti di radiazioni deve avvenire in modo da assicurare, prioritariamente, la tutela igienico sanitaria della popolazione dagli effetti a breve e a lungo termine della esposizione a radiazioni non ionizzanti.
- c) Gli impianti in parola possono essere installati e, ove già installati, possono essere mantenuti in esercizio solo a condizione che il valore del campo elettromagnetico da essi prodotto, valutato secondo la normativa vigente, non superi i valori di cautela di cui all'art. 4 del D.M. n. 381/1998 e/o eventuali modifiche di norma che dovessero intervenire successivamente;
- d) Sono soggette a misure di ulteriore cautela, tendenti a limitare l'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche a livello tanto più basso quanto ragionevolmente possibile, le cosiddette strutture sensibili, così come indicate dalla D.G.R. n. 5268/1998 e s.m.i. e cioè gli asili, le scuole, le strutture socio – sanitarie, ecc..
- e) L'Amministrazione Comunale indica la localizzazione prioritaria sul territorio ove installare le stazioni radio base per telefonia mobile.
- f) Gli impianti di cui al punto b) devono rispettare i limiti di inquinamento acustico per le emissioni di rumore.
- g) Nelle tavole progettuali allegate alla richiesta di installazione dovranno essere contenute le seguenti indicazioni:
- 1) Planimetria, in scala opportuna, quotata dello stato di fatto e di progetto con indicazione del sedime degli edifici e dei manufatti esistenti e/o di progetto e delle relative aree di pertinenza;
 - 2) La zona di ubicazione dell'impianto;
 - 3) Il tipo di sistema di antenna e la sua funzionalità;
 - 4) L'altezza s.l.m. del centro elettrico del sistema d'antenna;
 - 5) L'orientamento del sistema d'antenna;
 - 6) La potenza massima al connettore d'antenna;
 - 7) Le dimensioni delle singole antenne (h x l x p);
 - 8) Il campo di frequenza utilizzato;
 - 9) Le dimensioni dei volumi intorno all'antenna in cui si hanno valori campo elettrico superiori a 20 V/m e a 6 V/m;
 - 10) La valutazione preventiva dell'ARPAV;
 - 11) Il valore del campo elettromagnetico già esistente in punti di interesse (quali prossimità di strutture sensibili, punti di prevedibili intersezioni con direzioni di massimo irraggiamento di antenne di impianti già esistenti) e la valutazione del campo totale dovuto al nuovo impianto e agli impianti già esistenti, così come integrato con quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 14 del 9/8/2000;
 - 12) Dichiarazione del rispetto dei limiti di inquinamento acustico, ai sensi della normativa vigente, sulla base di un progetto di simulazione.

CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 70 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
5. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
6. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

Art. 71 – FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs. n. 42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.

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

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

6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

7. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:

- a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
- b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.

I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

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

Art. 72 – ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

- a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

b) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

4. I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

Art. 73 – ALLINEAMENTI

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

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

Art. 74 – PIANO DEL COLORE

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico ai quali è stato assegnato un grado di protezione, come definiti dal Piano degli Interventi 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.

3. Intonaci

3.1 L'intonaco costituisce il più comune rivestimento degli edifici del Centro Storico. Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additivate con prodotti di sintesi, escludendo i cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.

3.2 L'intonaco a marmorino va impiegato solo se viene dimostrata la sua preesistenza storica ed esclusivamente in quegli edifici che comunque già presentano questo tipo di finitura, scegliendo i colori dei materiali lapidei tradizionali locali.

3.3 Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici tradizionalmente intonacati, salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali; in questo caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria con mattoni a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.

3.4 Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.

4. Elementi di finitura

4.1 Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali quali pietra, trachite o graniglia di cemento non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.

4.2 Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco, evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci. L'eventuale realizzazione di cappotti esterni con funzione isolante è consentita esclusivamente negli edifici privi di grado di protezione e nell'integrale rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. n. 21/1996, venendo di norma esclusa nell'ambito delle cortine di edifici. Sono fatte salve le norme di rango superiore e casi ammessi di demolizione e ricostruzione.

4.3 Gli elementi strutturali, (archi di scarico, cantonali, architravi, portali, ecc.) vanno intonacati, salvo il caso in cui sia dimostrato il loro valore documentario sulla base di un progetto complessivo di analisi e riassetto della facciata.

5. Attacco a terra

5.1 Le zoccolature andranno realizzate con intonaci resistenti e traspiranti, a base di sabbia e calce, escludendo gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura. Zoccolature in pietra sono consigliate solo per gli edifici di particolare valore architettonico; per i pilastri in mattoni la zoccolatura può estendersi fino all'imposta dell'arco.

6. Porte e finestre

6.1 Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone, del verde, del grigio, e panna e bianco. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro. Tale indicazione non si applica agli edifici con grado di protezione 3, 4 e 5 con inserimento comunque da valutarsi nel contesto di riferimento da parte dell'U.T.C.

6.2 Non dovranno essere installate controfinestre bensì la vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento.

6.3 I sistemi oscuranti dovranno essere realizzati con imposte a pannello ripiegabili in parte o totalmente all'interno del foro finestra (oscuri). Nei casi di facciate che presentano elementi decorativi di particolare rilievo gli oscuri dovranno ripiegarsi totalmente all'interno del foro.

6.4 I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici con grado di protezione 4 e 5 con inserimento comunque da valutarsi nel contesto di riferimento da parte dell'U.T.C. Per edifici con grado di protezione inferiore (3) potranno essere mantenuti i sistemi oscuranti preesistenti.

6.5 Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.

6.6 Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.

7. Impianti tecnologici

7.1 Gli impianti dei vari servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) devono di norma essere collocati all'interno del profilo della facciata, senza sporgere da essa e rifiniti con materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto; in alternativa le centraline possono essere interrate con la tecnica della "torre a scomparsa".

7.2 I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra.

7.3 I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in metallo: rame, lamiera preverniciata o stampato rame. Il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di plastica e dell'acciaio. Sono fatte salve le norme previste per le ZTO A dello strumento Urbanistico.

7.4 Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati.

8. Pavimentazione dei portici

8.1 La pavimentazione in pietra deve essere conservata e risanata mediante pulitura e fissaggio delle lastre esistenti. Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe alla pavimentazione esistente.

9. Tecniche pittoriche

9.1 La tinteggiatura delle facciate andrà eseguita con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante; dovranno essere utilizzate pitture a base di calce, addizionate con resina acrilica o pitture ai silicati, al fine di garantire la semitrasparenza del colore e resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento.

9.2 La tinteggiatura della facciata dovrà interessare l'intera facciata, dovrà essere uniforme, evitando interventi parziali in corrispondenza delle singole proprietà.

9.3 I prospetti di edifici adiacenti dovranno avere colori diversificati.

9.4 Nelle facciate prive di elementi architettonici e decorativi dovrà essere prevista una colorazione monocroma.

9.5 Nelle facciate con elementi architettonici la tinteggiatura dovrà essere limitata alle sole superfici intonacate: mattoni, terrecotte e pietre non vanno tinteggiate; gli elementi architettonici di cemento in rilievo potranno essere trattati con colorazioni policrome al fine di differenziarli dal colore dall'intonaco.

10. Cartella colori

10.1 La cartella colori sarà definita con successivo provvedimento

11. Vetture e insegne

11.1 Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate.

Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte.

In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.

I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici.

Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.

11.2 L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa.

Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.).

Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.

12. Tende

12.1 Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dal precedente art. 72 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI comma 3.

12.2 Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.

12.3 Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.

12.4 Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

Art. 75 – COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Nel costruito di interesse storico, nelle ZTO A ed A1, i tetti a falde devono essere realizzati in coppi o tegole tipo coppo, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
2. Al di fuori delle ZTO A ed A1 sono ammesse le coperture piane realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
 - a) camini, canne di ventilazione e simili;
 - b) parafulmini, antenne;
 - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
6. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 76 – 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 e s.m.i..
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. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

Art. 77 – GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

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

2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
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.
9. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

Art. 78 – ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione

dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

7. 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 D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 79 – SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

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

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. 80 – 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.

4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. n. 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 disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

Art. 81 – 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. n. 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.

Art. 82 – MURI DI CINTA

Trattasi di setti privi di qualsiasi trasparenza a delimitazione degli spazi di pertinenza privati e pertanto si prevede

- 1) il divieto di realizzazione generalizzato, con eccezione delle murature esistenti storiche o il completamento delle stesse quale recupero filologico con integrazione delle sopravvivenze (si pensi alle recinzioni interpoderali in ambiente montano);
- 2) la possibilità delle stesse per motivi di sicurezza, quando per esempio svolgono anche altre funzioni (sempre in area montana o in aree produttive particolari, quali cave);
- 3) la possibilità delle stesse in zona industriale, previa valutazione;
- 4) il non ostacolo alla visibilità o il pregiudizio alla circolazione stradale;
- 5) altezze e spessori della struttura muraria.

Art. 83 – BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

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

Art. 84 – CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1. Non sono presenti Cimiteri monumentali e/o storici all'interno del territorio comunale.

Art. 85 – PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. Si raccomanda che le singole amministrazioni comunali prevedano in fase di progettazione di strutture aperte al pubblico o luoghi aperti al pubblico la presenza di idonee e adeguate strutture e apparecchiature che garantiscano nelle ore buie una sufficiente illuminazione di strutture e luoghi, per evitare zone o aree senza, o con ridotta, visibilità.

CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 86 – SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico - edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.

2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle

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

3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, 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, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla D.G.R. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R. n. 1898/2014).

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). E' vietato l'uso di porte-finestre 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. n. 380/2001 e s.m.i., rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R. n. 1898/2014). 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 dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata 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. Il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.

10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004, 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 provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. n. 164/1956, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

11. Ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.

12. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

Art. 87 – SERRE BIOCLIMATICHE

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

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

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

Art. 88 – 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.

Sugli edifici ricadenti nella ZTO A ed A1 come definita dal vigente P.I., 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 e nei limiti della dotazione minima prevista dalla legislazione vigente.

2. 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.

3. 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.

4. 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 D.G.R. n. 2508/2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. n. 14/2009 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono

considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla L.R. n. 14/2009, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

5. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19/02/2007.

6. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.

7. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.

8. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.

9. La potenza massima installabile è riferita ad ogni singola unità abitativa.

10. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della L. n. 394 del 6/12/1991, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe.

11. Resta fermo quanto indicato dall'art. 46 del presente regolamento.

Art. 89 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Sugli edifici ricadenti nella ZTO A ed A1 come definita dal vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative NTO. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.

2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1), nonché rivesta particolare interesse storico documentale.

3. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

a) la pendenza delle falde del tetto in ZTO E dovrà essere: per le residenze, compresa tra il 30% ed il 40% per i fabbricati per attività produttive agricola, compresa tra il 30% ed il 40%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;

b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;

c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico-sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del

locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza + o - 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;

d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79bis della L.R. n. 61/1985 e s.m.i., alle "Istruzioni tecniche" contenute nella D.G.R. n. 97 del 31/01/2012, Allegato B e s.m.i.).

4. Gli oggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;

b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

b) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

4. I serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

5. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

Art. 90 – STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostrini e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.

3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

4. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

Art. 91 – CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
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 igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
3. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

Art. 92 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. Il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza minima di cm 150, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione delle ZTO A ed A1. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli uffici competenti.
2. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

Art. 93 – RECINZIONI

1. Si rimanda a quanto previsto all'art. 54 - RECINZIONI.

Art. 94 – 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 al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) dello strumento urbanistico vigente.

Art. 95 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; 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 soprassuolo, 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 al successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle N.T.O. del Piano degli Interventi.
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 strutture di arredo, esclusivamente limitate a tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere e cassette da giardino con le precisazioni di cui al precedente art. 9.

5. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco) sono soggette a CILA.

6. Spazi destinati al parcheggio esclusivo delle biciclette. E' consentito il parcheggio delle biciclette in tutti i cortili condominiali di immobili esistenti. Ogni nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione radicale di interi immobili, dovranno ricavarsi appositi spazi nei cortili o in aree ad uso comune, opportunamente accessibili, da destinarsi al parcheggio esclusivo delle biciclette, pari ad almeno il 2% della SUL (Superficie Utile Lorda) oggetto dell'intervento. I suddetti spazi di parcheggio per le due ruote, sono ad esclusivo servizio di chi abita o lavora presso l'edificio collegato al cortile/area di uso comune. Non è consentito in alcun modo vietarne il deposito negli spazi condominiali, pena sanzioni amministrative.

Art. 96 – PISCINE

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate. 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 10 mq di SA. (15). In zona agricola sono ammesse piscine , quali pertinenze alla residenza e di non rilevanti dimensioni, con superficie massima pari a 50 mq.

2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e nel rispetto della distanza minima di ml 1,50 dal limite di proprietà.

Art. 97 – ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

1. Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo, anche redatte con la collaborazione degli Ordini professionali, potranno essere adottate con Deliberazione della Giunta Comunale e comunicate al Consiglio Comunale.

2. Le linee guida, che saranno pubblicate sul sito internet del Comune, avranno carattere di prestazione e saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle opere, 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.

3. 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 NTO, del presente Regolamento e delle "linee guida per altri manufatti di arredo, quali gazebo su terrazze e terreni" approvate con provvedimenti del Comune.

4. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente Regolamento e le sopra richiamate linee guida, l'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e art. 99 del presente Regolamento.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 98 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.

3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Dirigente provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.

4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.

5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.

Art. 99 – PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, 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 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 91 e successivi della L.R. n. 61/1985 e s.m.i., per quanto non abrogati e non incompatibili con il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e s.m.i.

3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

Art. 100 – VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

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

Art. 101 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 89 della L.R. n. 61/1985 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Art. 102 – SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 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 senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i e dell'art. 91 della L.R. n. 61/1985 e s.m.i. ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. n. 61/1985 stessa e dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 103 – SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL REGOLAMENTARI

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

2. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla L. n. 689/1981 e s.m.i.

3. 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.

4. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 104 – AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

Art. 105 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 106 – ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. E' abrogato il Regolamento edilizio approvato in data 2014
2. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento e quelle di altro Regolamento comunale, devono essere osservate le norme del Regolamento approvato in data più recente.
3. Prevalgono sulle prescrizioni riportate nel presente Regolamento, anche nel caso in cui il Regolamento risulti più restrittivo, le norme tecniche attuative di disposizioni normative europee, statali e/o regionali, e le Norme Unificate (UNI – CEI – ISO, etc.) recepite a livello nazionale, entrate in vigore successivamente al presente Regolamento.