



COMUNE DI CARTIGLIANO (VI)

REGOLAMENTO EDILIZIO



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

APPROVATO CON D.C.C. N. 40 DEL 29/12/2020
VARIANTE N. 1 APPROVATA CON D.C.C. N. 26 DEL 29/10/2024 (modifiche apportate evidenziate in rosso)
VARIANTE N. 2 APPROVATA CON D.C.C. N. 8 DEL 26/3/2025 (modifiche apportate evidenziate in blu)

Il Sindaco

On. Germano Racchella

Il Segretario Comunale

Dott. Fulvio Brindisi

Il Responsabile Area Tecnica

Arch. Serenella Serato

INDICE

PARTE PRIMA: “PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”	7
ALLEGATO A: “QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI”	7
ALLEGATO B: “RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA”	7
PARTE SECONDA; “DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”	7
Art. 1 - FINALITA’ ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	7
Art. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI	7
Art. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE	11
Art. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE	14
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	15
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANI CONSUNTIVI	15
Art. 5 (I.I.1) - SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)	15
Art. 6 (I.I.2) - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	15
Art. 7 (I.I.3) - COORDINAMENTO SUAP/SUE	15
Art. 8 (I.I.4) - PROCEDIMENTI EDILIZI - DISPOSIZIONI	16
<i>Norme per la presentazione dei progetti.</i>	16
<i>Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire/presentazione Segnalazione Certificata di Inizio Attività.</i>	17
<i>Documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica o accertamento di compatibilità paesaggistica.</i>	21
<i>Domanda di approvazione di un piano urbanistico attuativo.</i>	22
<i>Elaborati tecnici degli strumenti urbanistici attuativi.</i>	23
<i>Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.</i>	25
Art. 9 (I.I.5) - CONTROLLI A CAMPIONE	25
Art. 10 (I.I.6) - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)	26
10.1 Competenze della Commissione locale per il paesaggio.	26
10.2 Composizione della Commissione locale per il paesaggio	26
Art. 11 (I.I.7) - COMMISSIONE EDILIZIA (CE)	27
Art. 12 (I.I.8) - COMMISSIONE “TERRITORIO” (O ALTRIMENTI DEFINITA)	27
CAPO II - PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	29
Art. 13 (I.II.1) - ANNULLAMENTO D’UFFICIO IN AUTOTUTELA	29
Art. 14 (I.II.2) - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI	29
Art. 15 (I.II.3) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	29
Art. 16 (I.II.4) - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	29
Art. 17 (I.II.5) - SOSPENSIONE DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	30
Art. 18 (I.II.6) - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) -CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	31
Art. 19 (I.II.7) - PARERI PREVENTIVI	31
Art. 20 (I.II.8) - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA ..	31
Art. 21 (I.II.9) - MODALITÀ E STRUMENTI PER L’INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	32
Art. 22 (I.II.10) - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE	32
Art. 23 (I.II.11) - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA	32

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	33
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	33
Art. 24 (II.I.1) - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI	33
Art. 25 (II.I.2) - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI.....	34
Art. 26 (II.I.3) - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI	34
Art. 27 (II.I.4) - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	35
Art. 28 (II.I.5) - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA	35
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	36
Art. 29 (II.II.1) - PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	36
Art. 30 (II.II.2) - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	36
Art. 31 (II.II.3) - CONDUZIONE DEL CANTIERE	36
Art. 32 (II.II.4) - CARTELLI DI CANTIERE	37
Art. 33 (II.II.5) - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI	38
Art. 34 (II.II.6) - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI	39
Art. 35 (II.II.7) - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	39
Art. 36 (II.II.8) - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLCICI	39
Art. 37 (II.II.9) - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI	40
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	41
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	41
Art. 38 (III.I.1) - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI	41
38.1 - Caratteristiche dei locali	41
38.2 - Altezze minime	41
38.3 - Soppalchi.....	42
38.4 - Superfici minime.....	42
38.5 - Dotazione degli alloggi	43
38.6 - Ventilazione ed areazione	43
38.7 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	44
38.8 - Piani seminterrati e sotterranei	45
38.9 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi	45
Art. 39 (III.I.2) - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO	46
39.1 - Linee generali.....	46
39.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia.....	46
39.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici	47
39.4 - Impianti di riscaldamento.....	48
39.5 - Fonti energetiche rinnovabili.....	48
39.6 - Pannelli fotovoltaici/solari	49
39.7 - Serre solari bioclimatiche	49
39.8 - Contenimento dei consumi idrici.....	49
39.9 - Sistemi di illuminazione	50
39.10 - Requisiti acustici passivi.....	50
Art. 40 (III.I.3) - REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE	51

Art. 41 (III.I.4) - INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI	51
Art. 42 (III.I.5) - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON.....	51
Art. 43 (III.I.6) - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE	52
Art. 44 (III.I.7) - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")	52
Art. 45 (III.I.8) - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSE	52
CAPO II: DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	53
Art. 46 (III.II.1) - STRADE	53
Art. 47 (III.II.2) - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	53
Art. 48 (III.II.3) - PISTE CICLABILI.....	53
Art. 49 (III.II.4) - AREE PER PARCHEGGIO	53
Art. 50 (III.II.5) - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE.....	54
Art. 51 (III.II.6) - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	54
Art. 52 (III.II.7) - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE	54
Art. 53 (III.II.8) - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AD USO PUBBLICO.....	55
Art. 54 (III.II.9) - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	56
Art. 55 (III.II.10) - RECINZIONI	57
Art. 56 (III.II.11) - NUMERI CIVICI	57
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	58
Art. 57 (III.III.1) - AREE VERDI.....	58
Art. 58 (III.III.2) - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE.....	58
Art. 59 (III.III.3) - ORTI URBANI	58
Art. 60 (III.III.4) - PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE.....	59
Art. 61 (III.III.5) - SENTIERI	59
Art. 62 (III.III.6) - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	59
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	60
Art. 63 (III.IV.1) - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	60
Art. 64 (III.IV.2) - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	60
Art. 65 (III.IV.3) - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	60
Art. 66 (III.IV.4) - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	60
Art. 67 (III.IV.5) - DISTRIBUZIONE DEL GAS.....	60
Art. 68 (III.IV.6) - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI	60
Art. 69 (III.IV.7) - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO.....	61
Art. 70 (III.IV.8) - TELECOMUNICAZIONI	61
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	62
Art. 71 (III.V.1) - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	62
Art. 72 (III.V.2) - FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	62

Art. 73 (III.V.3) - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI	63
Art. 74 (III.V.4) - ALLINEAMENTI.....	64
Art. 75 (III.V.5) - PIANO DEL COLORE.....	64
Art. 76 (III.V.6) - COPERTURE DEGLI EDIFICI	64
Art. 77 (III.V.7) - ILLUMINAZIONE PUBBLICA	65
Art. 78 (III.V.8) - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI	65
Art. 79 (III.V.9) - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI	66
Art. 80 (III.V.10) - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI.....	66
Art. 81 (III.V.11) - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE.....	67
Art. 82 (III.V.12) - CARTELLONI PUBBLICITARI	67
Art. 83 (III.V.13) - MURI DI CINTA.....	67
Art. 84 (III.V.14) - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI.....	68
Art. 85 (III.V.15) - CIMITERI MONUMENTALI E STORICI	68
Art. 86 (III.V.16) - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI ...	68
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	69
Art. 87 (III.VI.1) - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	69
Art. 88 (III.VI.2) - SERRE BIOCLIMATICHE.....	71
Art. 89 (III.VI.3) - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICII.....	71
Art. 90 (III.VI.4) - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	71
Art. 91 (III.VI.5) - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	71
Art. 92 (III.VI.6) - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE	72
Art. 93 (III.VI.7) - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE.....	72
Art. 94 (III.VI.8) - RECINZIONI.....	73
Art. 95 (III.VI.9) - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	74
Art. 96 (III.VI.10) - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.....	74
Art. 97 (III.VI.11) - PISCINE	75
Art. 100 (III.VI.12) - ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI	76
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	77
Art. 101 (IV.1) - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO	77
Art. 102 (IV.2) - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO	77
Art. 103 (IV.3) - VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI	78
Art. 104 (IV.4) - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	78
Art. 105 (IV.5) - SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	78
Art. 106 (IV.6) - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI	78
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	79
Art. 107 (V.1) - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	79
Art. 108 (V.2) - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	79
Art. 109 (V.3) - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	79

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

ALLEGATO A:
“QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI”

In calce al presente fascicolo

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

In calce al presente fascicolo

PARTE SECONDA;
“DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”

Art. 1 - FINALITA' ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI

Si elencano le definizioni uniformi, di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016. Tali definizioni 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.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
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 per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti (<i>è esclusa la viabilità pubblica esistente</i>).
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 (<i>in queste zone le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione del lotto minimo ed hanno la stessa capacità edificatoria delle zone omogenee con cui confinano</i>).
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (<i>rapporto mc/mq</i>).
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (<i>rapporto mc/mq</i>).
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 (<i>può costituire variazione del carico urbanistico anche il cambio di utilizzo o di funzione nell'ambito della stessa destinazione d'uso urbanistico o l'aumento delle unità immobiliari nell'ambito dello stesso volume preesistente</i>).
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.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
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.
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.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
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.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: - 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.
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
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.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
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.
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.
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.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
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.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - 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.
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
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.
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.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

VOCE	DEFINIZIONE
43 - Aggetti e sporti	Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.
44 - Allineamento	Linea prevista dallo strumento urbanistico su cui deve obbligatoriamente appoggiarsi l'edificio.
45 - Altezza fuori terra (H MAX)	Somma delle misure fuori terra delle altezze lorde dei piani.
46 - Area pertinenziale	Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.
47 - Artigianato di servizio	Sono le attività compatibili con la residenza in quanto non moleste o pericolose, finalizzate alla produzione di beni e servizi connessi alla cura della persona, dei beni di uso personale o collettivo e comune e della casa: - parrucchiere, manicure, pedicure, massag-giatore, ortopedico, odontotecnico, sarto, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco, palestra, centri fitness e simili; - elettricista, idraulico, imbianchino, mobiliere, tappezziere, giardiniere e simili; - laboratori di produzione di alimenti (gelati, pane, pasta, pizza). Le attività artigianali di servizio rientrano nella destinazione terziaria – commerciale e, pertanto, risultano compatibili con la destinazione residenziale e possono essere insediate nell'ambito di tutte le zone che ammettono tale destinazione. La dotazione di parcheggi richiesta corrisponde a quella delle destinazioni commerciali.
48 - Cavedio	Cortile di dimensioni minime, coperto o meno da un lucernario, destinato alla areazione ed all'illuminazione dei locali di servizio, cioè non destinati alla permanenza di persone e non abitabili.
49 - Commercio on line	Qualunque forma di fornitura di prodotti e/o di servizi tra una impresa (produttore o grossista) ed un'altra impresa (produttore, grossista o detta-gliante) e tra una impresa (produttore o detta-gliante) ed un consumatore finale (compresa anche la fase di distribuzione), realizzata mediante strumenti telematici. Ai fini del presente Regolamento e delle Norme Tecniche Operative, tali attività sono da ritenersi compatibili con qualsiasi destinazione. Resta ferma la necessità di destinazione propria per le attività di commercio on line svolte da impresa che impieghi unità lavorative (destinazione direzionale) o che preveda spazi per il magazzinaggio dei prodotti (destinazione produttiva).
50 - Cortile	Spazio delimitato da fabbricati lungo almeno i ¾ del suo perimetro nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
51 - Cortile comune	Area scoperta in comproprietà indivisa di più soggetti. Ciascun comproprietario ha diritto di aprire luci e vedute sul cortile comune senza incontrare le limitazioni prescritte in tema di luci e vedute nel Codice Civile.

VOCE	DEFINIZIONE
52 - Costruzioni accessorie	Sono costruzioni accessorie ammesse nelle zone territoriali A, B, C, E, all'interno delle aree strettamente pertinenti ai fabbricati residenziali e assoggettate a SCIA: a) piccoli arredi da giardino in legno, gazebo, casette ecc. non stabilmente infisse nel terreno, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 12 ed un'altezza media non superiore a ml 2,20 realizzate in materiale leggero; b) pergolati e pompeiane aventi una superficie massima di 40 mq e altezza massima ml 2,40 orditura orizzontale con interasse minimo ml 0,80, la struttura potrà essere coperta esclusivamente con reti, grigliati, essenze vegetali o tendaggi permeabili; c) VEPA, vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge o di porticati rientranti all'interno dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche; d) opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche; e) tettoie coperte, in aderenza o staccate dall'edificio principale, di superficie massima pari al 20% della superficie coperta dell'intero edificio, fino al limite di 10 mq e altezza media non superiore a m. 2,50. Tale limitazione dimensionale non sussiste anche per tettoie a sostegno di impianti fotovoltaici/solari. Le strutture di cui alle lettere c) ed d) non possono comunque avere un'altezza superiore a 3,0 m, non possono eccedere il 20% della superficie utile dell'unità immobiliare esistente, non possono occupare più del 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'unità immobiliare; tale ultima limitazione non sussiste anche per pergotende e pergole bioclimatiche realizzate su terrazze. Le strutture di cui alle lettere c) ed d) a servizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande, poste su spazio pubblico o su suolo privato di uso pubblico, assumono la denominazione di dehors (rif. art. 53). Sono costruzioni accessorie ammesse nelle zone territoriali D, all'interno delle aree strettamente pertinenti ai fabbricati produttivi, e assoggettate a SCIA, tettoie ombreggianti e antigrandine a protezione delle auto, in misura non superiore al 5% della superficie del lotto in cui si inserisce. Tali strutture dovranno essere progettate in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante e dovranno essere realizzate e mantenute prive di qualsiasi chiusura laterale o frontale. Tutte le strutture di cui sopra dovranno essere collocate alla distanza di ml. 1,50 dal confine di proprietà (salvo deroga del confinante) e ad almeno ml 3,00 dalla strada e dai fabbricati confinanti non di proprietà.
53 - Gronda	Sporgenza (generalmente modanata) situata all'estremità superiore di un edificio avente la funzione di proteggerne la facciata dalle intemperie.
54 - Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.

VOCE	DEFINIZIONE
55 - Lotto	Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
56 - 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 munita di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
57 - Piano di campagna	Il piano la cui quota altimetrica è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico. Da tale piano viene calcolato il volume edificabile del solido emergente.
58 - Superfetazione	Elemento spurio della unità edilizia aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente estraneo ed incongruente ad esso.
59 - Superfici in esercizio commerciale	Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012 " <i>Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto</i> ", relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) <u>superficie di vendita</u> : l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; b) <u>superficie lorda di pavimento</u> : la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.
60 - 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.
61 - Tenda	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici.
62 - Unità edilizia	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
63 - Volume edificabile	Volume del solido emergente dal piano di campagna, calcolato quale prodotto della superficie coperta (SC) per l'altezza fuori terra (H MAX). Gli scomputi sono definiti in sede di norme tecniche operative del Piano degli interventi.

VOCE	DEFINIZIONE
64 - Volume accessorio	I volumi, come sotto riportati, vengono definiti accessori e non sono computati nel calcolo del Volume edificabile: a) le costruzioni espressamente autorizzate su suolo pubblico o su suolo privato ad uso pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali, dehors, cabine elettriche e simili); b) porticati ad uso pubblico; c) portici di edifici residenziali fino ad un volume pari al 20% della volumetria complessiva dell'intero edificio; d) i sottotetti, la cui altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della copertura, sia inferiore a ml 1,50; e) le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza media non superiore a m. 2,50 realizzati con copertura a sbalzo; f) i volumi tecnici (VEDI ART. 98); g) le autorimesse, con le seguenti precisazioni: In qualsiasi zona territoriale omogenea, ad esclusione del Centro Storico e delle zone Fa-Fc-Fd, è consentita in deroga agli indici di Piano la realizzazione di manufatti da vincolare ad uso autorimesse pertinenziali con il limite di n. 1 autorimessa per unità abitativa nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa non superiore a 25 mq; b) altezza interna media non superiore a 2,40 m; c) il fabbricato sia progettato privo di locali al piano interrato ad uso garage e relativa rampa di accesso; nel caso di edifici esistenti con interrato lo stesso dovrà essere reso inaccessibile ai veicoli eliminando la rampa di accesso; d) la nuova costruzione dovrà in ogni caso armonicamente comporsi con il fabbricato principale; e) la localizzazione delle autorimesse dovrà essere all'interno delle aree strettamente pertinenziali preferibilmente in aderenza al fabbricato principale; f) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

Art. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE

Non sono presenti ambiti territoriali meritevoli di particolare applicazione del presente Regolamento.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**CAPO I - SUE, SUAP E ORGANI CONSUNTIVI****Art. 5 (I.I.1) - SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate preferibilmente in modalità telematica utilizzando la piattaforma individuata dall'Amministrazione Comunale.

Art. 6 (I.I.2) - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010. Le pratiche edilizie indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dall'eventuale regolamento di "Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".

Art. 7 (I.I.3) - COORDINAMENTO SUAP/SUE

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

3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

Art. 8 (I.I.4) - PROCEDIMENTI EDILIZI - DISPOSIZIONI

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene preferibilmente per via telematica.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. E' facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. 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. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
7. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 DPR 380/01, 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.
8. Le tariffe dei diritti di segreteria in vigore sono pubblicate sul sito web del Comune di Cartigliano.

Norme per la presentazione dei progetti.

9. I disegni devono essere firmati digitalmente con firma elettronica avanzata dal progettista, dal committente e/o procuratore.

10. Gli elaborati devono in ogni caso comprendere:

- a) documentazione catastale in scala 1:2000 estesa ad un ambito sufficientemente ampio della località interessata. Essa dovrà contenere i punti di riferimento idonei per individuare correttamente l'intervento proposto;
- b) estratto cartografico dei piani urbanistici vigenti;
- c) relazione descrittiva dell'intervento che contenga anche l'indicazione delle norme urbanistiche vigenti ed adottate applicabili all'intervento stesso. Dovranno inoltre essere indicate le servitù e gli altri eventuali vincoli gravanti sull'area in esame;
- d) asseverazione del tecnico progettista attestante: la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati; la conformità alla normativa urbanistico/edilizia ed igienico/sanitaria, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche a livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio; se l'intervento è soggetto a parere, nulla-osta o autorizzazione di altri enti;

11. Per gli interventi sugli edifici esistenti, assoggettati a specifiche discipline di tutela dalle disposizioni di leggi vigenti o dagli strumenti urbanistici, deve essere allegata una esauriente documentazione grafica e fotografica. Tale documentazione deve dimostrare la salvaguardia degli elementi caratterizzanti la tipologia e morfologia degli edifici. Deve inoltre essere allegata al progetto una relazione specifica che illustri l'utilizzo dei materiali, le modalità di intervento e gli accorgimenti da adottare per salvaguardare gli elementi costitutivi i caratteri originali degli edifici.

12. E' facoltà del Responsabile del Servizio, in relazione alla consistenza dell'intervento:

- a) ritenere sufficienti anche rappresentazione grafiche a scale diverse da quelle di seguito indicate;
- b) ritenere sufficiente la presentazione di una parte degli elaborati generalmente richiesti;
- c) richiedere documentazione integrativa.

Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire/presentazione Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

13. I progetti allegati alle richieste di permesso di costruire, nonché alle presentazioni della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, dovranno contenere:

- a) relazione tecnica illustrativa del progetto che deve evidenziare i presupposti tecnici e giuridici dell'intervento proposto, le caratteristiche tipologiche e costruttive e impiantistiche dell'edificio progettato, e gli elementi significativi della trasformazione da eseguirsi nell'ambiente contenere i dati metrici relativi agli indici ed ai parametri edilizi ed urbanistici definiti dalla normativa di PRC per l'intervento in oggetto specificare i criteri progettuali e le modalità di esecuzione dei lavori, anche sulla base delle risultanze dei rilievi effettuati;
- b) estratti catastale aggiornato in scala 1/2000, e di P.R.C. vigente (P.A.T. o P.I.) in scala 1/10.000 o 1/2000 - 1/5000, estesi ad un intorno di almeno ml 150 con evidenziato l'immobile oggetto d'intervento;
- c) planimetria dello stato attuale della sistemazione esterna dell'area, quotata in scala 1/200 o 1/500, dalla quale risultino:
 - orientamento, numeri catastali del lotto di proprietà e dei lotti confinanti;
 - toponomastica;
 - quote altimetriche del terreno esistente o curve di livello e quota di riferimento (0.00);

- perimetrazione e quotatura dell'area di proprietà;
 - edificio o manufatto di progetto;
 - edifici esistenti sui lotti confinanti con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
 - accessi dalla strada pubblica carrabili e pedonali esistenti e di progetto;
 - distanze e distacchi da confini, fabbricati, spazi pubblici;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
 - dimostrazione della distanza di legge da eventuali infrastrutture vincolanti o da servitù esistenti (elettrودotti, punti di captazione dell'acquedotto, gasdotto, pozzi, ecc.);
 - dimensioni e caratteristiche delle strade adiacenti il lotto e gli allineamenti stradali e delle recinzioni;
- d) planimetria generale quotata della sistemazione di progetto in scala 1/200 o 1/500, dalla quale risultino:
- quanto riportato già al precedente punto c);
 - la sistemazione della pertinenza esterna, compresa dell'indicazione delle pavimentazioni, delle essenze vegetali, degli accessi e dei percorsi;
 - superficie e dimensioni del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, indicazione dell'indice di fabbricabilità e dell'indice di copertura;
 - calcolo analitico e rappresentazione grafica delle aree a servizi e da destinare a verde e parcheggio privato e pubblico/di uso pubblico;
 - schema del sistema di smaltimento (fognatura) ed eventuale trattamento delle acque pluviali e reflue prevista con l'indicazione della destinazione finale, nonché delle reti tecnologiche inerenti i sistemi di adduzione dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, estese fino al punto di allacciamento con quelle esistenti;
- e) profili altimetrici del terreno allo stato di fatto e di progetto, con evidenziate le quote dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- f) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1/100, dalle quali risultino:
- dimensioni lineari e superficiali ogni locale;
 - destinazione d'uso dei singoli locali;
 - dimensioni ed aperture di porte e finestre, relativo rapporto di illuminazione di ogni locale;
 - scale, vani ascensore ed arredi fissi;
 - impianti igienici;
 - canne fumarie, condotte di ventilazione, torrette, vani scala ecc.;
 - spessori delle murature, delle pareti divisorie e degli elementi strutturali; materiali della copertura, pendenza delle falde, lucernari, volumi tecnici, ecc... i riferimenti alle sezioni di cui al punto successivo;
- g) almeno una sezione quotata per ogni corpo di fabbrica in scala 1/100, con indicati:
- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
 - spessore reale dei solai compreso pavimento ed intonaci;
 - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- h) prospetti in scala 1/100 di tutti i fronti degli edifici progettati, contenenti le seguenti indicazioni:
- aperture e relativi infissi;

- materiali da impiegarsi e loro colore;
 - opere in ferro e balaustre;
 - coperture, camini e volumi tecnici;
 - andamento del terreno;
- i) sezioni e prospetti tipo delle recinzioni con indicazione dei materiali impiegati e delle quote sui fronti stradali;
- j) documentazione prevista dalla LR 61/85 art. 79 bis "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", nel rispetto ART. 44 (III.I.7): DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA");
- k) dimostrazione grafica ed analitica dei volumi dello stato di fatto e di progetto, eventualmente comprensiva di relazione tecnica (che costituisce parte integrale del progetto), corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, consistenti in sezione complessive dell'edificio e particolari costruttivi in scala adeguata;
- l) dettagliata documentazione fotografica a colori dell'effettivo stato dei luoghi e di tutti i fronti degli edifici al momento della richiesta con individuazione dei con i di ripresa;
- m) elaborati grafici di progetto di cui all'art. 8 dell'Allegato B alla DGR n.1428 del 06/09/2011;
- n) dichiarazione del progettista abilitato ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., completa di adeguate tabelle dimostrative, che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
- o) atto di assenso preliminare dei proprietari confinanti se necessario per interventi eseguiti a distanza inferiore da quella legale; l'atto dovrà essere poi formalizzato mediante convenzione registrata e trascritta prima del rilascio del titolo edilizio;
- p) atto unilaterale d'obbligo di vincolo all'uso pubblico di parcheggi e/o portici con allegata planimetria con indicazione delle aree interessate;
- q) progetto degli impianti di cui all'art.5, comma 2, del D.M. 37/2008;
- r) relazione di compatibilità idraulica per i casi di non trascurabile impermeabilizzazione potenziale (superficie > 1.000 mq) con eventuale parere del competente Consorzio di Bonifica sulle opere di mitigazione idraulica;
- s) relazione geologica e/o geotecnica se necessaria;
- t) nulla-osta del competente Consorzio di Bonifica per opere in fascia di rispetto oppure dichiarazione del tecnico se non necessario;
- u) nulla-osta o autorizzazione di Viabilità per interventi in fascia di rispetto delle Strade Provinciali;
- v) valutazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività di cui all'Allegato I, categoria B e C, del DPR 1 agosto 2011, n. 151;
- w) valutazione di Incidenza rispetto al sito della Rete Natura 2000 o dichiarazione di esenzione dalla presentazione, ai sensi della DGRV n. 1400 del 29/08/2017;
- x) numero di Modello ISTAT/PDC/RE o ISTAT/PDC/NRE;

y) documenti, pareri o nulla-osta di altri enti se dovuti.

14. Per i progetti per singoli edifici ricadenti in Centro Storico, per i beni tutelati e per gli edifici e complessi di valore ambientale la documentazione aggiuntiva da presentare comprende:

- a) dettagli esecutivi di particolari costruttivi rilevanti e/o caratterizzanti (serramenti, infissi, portoni, cornici di gronda, cancelli ecc.), con indicazione dei materiali da impiegarsi, del loro trattamento e colore;
- b) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso con indicazione dettagliata dei colori e dei materiali.

15. Per gli interventi non residenziali la documentazione aggiuntiva da presentare comprende:

- a) documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e ss.mm.ii.;
- b) per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici commerciali e/o direzionali: computo metrico-estimativo dei lavori;
- c) per ampliamento delle attività produttive fuori zona: schema di convenzione e computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione, mitigazione e compensazione da realizzare;
- d) certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- e) parere preventivo su trattamento dello scarico di tipo "acque reflue industriali" rilasciato dall'Amministrazione Provinciale nel caso di insediamenti produttivi recapitanti su suolo ovvero di Etra SpA qualora recapitanti in fognatura pubblica, oppure dichiarazione del proprietario che l'insediamento non produce scarichi di tipo "acque reflue industriali".

16. Per interventi in zona agricola, la documentazione aggiuntiva da presentare oltre agli elaborati progettuali citati al presente articolo fa riferimento agli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e ss.mm.ii.:

- a) Provvedimento di approvazione del Piano aziendale da parte dello Sportello unico agricolo (SAU) dell'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura (AVEPA) (art. 44, comma 3, LR 11/2004);
- b) Vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza degli edifici ad uso abitativo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari ai sensi art. 45, comma 1, LR 11/2004;
- c) Dichiarazione di vincolo di destinazione d'uso dell'annesso rustico o dell'abitazione ai sensi art. 45, comma 4, LR 11/2004;
- d) Deve essere inoltre presentata un'analisi del paesaggio agrario nel cui ambito si trova l'area di intervento e da uno studio e un progetto di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio ed il mantenimento dei con visuali, nonché la rispondenza ai caratteri del sistema ambientale e la conservazione delle invarianti di tipo ambientale e paesaggistico individuate dal PAT.

17. Per i progetti di ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, restauro, manutenzione straordinaria e variante a progetti approvati:

- a) elaborato grafico distinto dai precedenti con evidenziate in giallo demolizioni o parti di fabbricato non eseguite, in rosso nuovi interventi ed in giallo-rosso le demolizioni con ricostruzione.

18. Per la demolizione di edifici:

- a) piante e sezioni quotate in scala 1:100 dei manufatti, con indicazioni delle parti da demolire.

19. Gli elaborati progettuali relativi alle opere ancora da eseguire devono comprendere:

- a) relazione tecnico illustrativa delle opere ancora da eseguire;
- b) documentazione fotografica a colori in formato, dell'effettivo stato dei luoghi al momento della richiesta con individuazione dei coni di ripresa;
- c) estratto di mappa in scala 1/2000 e di estratto di PI in scala 1/2000 o 1/5000, estesi ad un intorno di almeno ml 150 evidenziando l'immobile oggetto d'intervento.

Documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica o accertamento di compatibilità paesaggistica

20. La richiesta di autorizzazione paesaggistica per opere e/o interventi il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione ordinaria / semplificata; oppure la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica per richieste in sanatoria dovranno contenere:

- a) relazione di progetto tecnico-descrittiva riguardante le opere che si intendono eseguire;
- b) relazione paesaggistica in forma ordinaria / semplificata;
- c) documentazione fotografica di manufatti/complesso edilizio e del contesto ambientale circostante;
- d) copia degli elaborati grafici del progetto presentato in Comune (da trasmettere alla Soprintendenza);
- e) elaborazione grafico-fotografica a simulazione di inserimento dell'opera nei luoghi interessati;
- f) estremi delle precedenti autorizzazioni paesaggistiche rilasciate;

Per la procedura semplificata (in aggiunta alla precedente documentazione):

- g) attestazione di conformità del progetto alla normativa urbanistica ed edilizia;
- h) potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.;
- i) per modifiche su immobili di interesse artistico o storico, soggetti al titolo I° "Beni Culturali" del D.Lgs. 42/04, il titolare deve richiedere l'autorizzazione del Soprintendente;
- j) eventuali altri pareri emessi da altre Amministrazioni o Enti, se necessari per la concessione di particolari opere di natura ambientale.

Domanda di approvazione di un piano urbanistico attuativo

21. La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritta:

- a) dai soggetti legittimati che firmano in originale allegando fotocopia del documento di identità valido;
- b) dal progettista;
- c) i soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale;
- d) il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

22. Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- a) l'indicazione del Referente Unico, individuato da tutti i soggetti che sottoscrivono, cui verranno inoltrate tutte le comunicazioni, con specificati l'indirizzo, il numero telefonico, il recapito fax e l'indirizzo PEC;
- b) i documenti elencati al successivo paragrafo "ELABORATI TECNICI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI";
- c) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;
- d) la dichiarazione di formale ed irrevocabile impegno per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a sottoscrivere la convenzione ed assumere a proprio carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del PUA;
- e) l'asseverazione del/i progettista/i attestante la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
- f) la conformità alla normativa urbanistico/edilizia ed igienico/costruttiva, ivi compresa quella contenuta nelle parti di fabbricato non eseguite, in rosso nuovi interventi ed in giallo-rosso le demolizioni con ricostruzione;
- g) strumenti territoriali e urbanistici, anche a livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
- h) se l'intervento è soggetto a parere, nulla-osta o autorizzazione di altri enti;
- i) l'attestazione degli accordi preliminari con le aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto (energia elettrica, servizio telefonico, acquedotto, fognatura nera, distribuzione del gas);
- j) copia dei pareri, nulla-osta, autorizzazioni, il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'Amministrazione Comunale (Viabilità, Genio Civile, Consorzio di bonifica, ARPAV, ASL, Terna, Soprintendenza per BB.AA. ecc.);
- k) Dovrà pure essere allegata copia della domanda di specifica autorizzazione all'intervento, il cui rilascio compete alla Amministrazione comunale, o che è da richiedersi tramite la stessa.

Elaborati tecnici degli strumenti urbanistici attuativi

23. Gli elaborati tecnici del P.U.A. debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente; essi sono:

1. Documentazione dello stato di diritto:

- a) estratto della disciplina urbanistica comunale dell'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del Piano Regolatore Comunale;
- b) copia della mappa e certificato catastale aggiornato rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale con individuazione del perimetro del PUA;
- c) tabella con la suddivisione dell'ambito nelle diverse proprietà e la superficie (catastale e reale) delle singole particelle o loro parti contenute nel comparto;
- d) indicazione dei vincoli e delle servitù con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.b;
 - d.1) servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecniche (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
 - d.2) vincoli per i quali viene richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione comunale;
- e) dimostrazione della disponibilità, con impegno alla costituzione delle relative servitù o alla cessione al Comune, delle aree esterne nel caso in cui queste siano interessate da opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità dell'intervento.

2. Documentazione sullo stato di fatto:

- a) rilievo topografico o aereo fotogrammetrico quotato dell'area e delle aree circostanti per una fascia di almeno 30 metri dai confini del comparto con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1/500;
- b) planimetria dello stato di fatto nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione di:
 - i manufatti esistenti, con indicate la destinazione d'uso, le altezze, le distanze dai confini del comparto;
 - il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose;
 - il sistema idrografico di superficie;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli di cui al precedente punto 1.c;
 - curve di livello riferite al caposaldo;
 - viabilità esistente nel comparto o limitrofa, con indicazione delle caratteristiche geometriche, e toponomastica;
 - ogni altro elemento che possa caratterizzare il comparto o il suo contesto;
- c) documentazione fotografica corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti (almeno quattro punti di ripresa contapposti).

3. Documentazione di progetto:

- a) planimetria nella scala di cui all'elaborato 2.a precedente contenente tutti gli elementi progettuali:
 - suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli;

- definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a servizi ed attrezzature con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali;
 - delimitazione degli spazi di verde con indicazioni delle essenze da porre a dimora, da scegliere tra quelle autoctone elencate nel catalogo vegetazionale del PI;
 - opere di arredo urbano comprese le sedi per la raccolta dei rifiuti;
 - gli edifici di progetto con indicazione della quota di imposta rispetto al caposaldo di riferimento, le distanze tra facciate, dai confini del lotto e dalle strade;
 - fili ed allineamenti fissi proposti, sagoma e proiezione dei piani interrati;
 - indicazione dell'allaccio alle infrastrutture pubbliche o di progetto;
- b) progetto della viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e dei parcheggi, contenente:
- la connessione alle infrastrutture viarie esistenti;
 - profili e sezioni stradali;
 - indicazione delle recinzioni, muri di cinta e cancellate fronteggianti le sedi viarie;
 - segnaletica orizzontale e verticale;
- c) profili in scala 1/500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazioni delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie;
- d) schema degli impianti tecnici relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1/500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica;
- e) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica in scala 1/500, contenente l'indicazione dei punti luce e l'ubicazione delle cabine di trasformazione con documentazione prevista dalla LR 17/2009 sull'inquinamento luminoso;
- f) tabella del dimensionamento dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto; questa dovrà indicare:
- superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area di intervento;
 - superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale;
 - superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto e in tutta l'area di intervento;
 - destinazione d'uso degli edifici e la ripartizione della SLP o del volume in caso di destinazioni miste;
 - abitanti o addetti teorici insediabili;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso;
 - superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati;
 - verifica per ciascuno dei dati precedenti, del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti;
- g) relazione illustrativa dell'intervento, delle motivazioni e dei criteri di progetto, dei suoi elementi e delle sue caratteristiche. La relazione dovrà inoltre contenere l'individuazione e classificazione del PRC. Qualora l'area sia soggetta alla normativa di cui al D.lgs. 42/2004 la relazione dovrà essere integrata con i contenuti stabiliti dal DPCM 15/12/2005;
- h) norme di attuazione del PUA relative alle previsioni edilizie architettoniche degli edifici e delle recinzioni ed alle sistemazioni esterne degli stessi;

- i) prontuario per la mitigazione ambientale avente valore normativo;
- j) proposta di convenzione;
- k) relazioni e verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'intervento;
- l) relazione di compatibilità idraulica e studio della nuova situazione idraulica, secondo le direttive statali e regionali in materia. Parere del Consorzio di Bonifica Brenta sulle opere di mitigazione, anche per progetti che non prevedono l'uso diretto dei canali di bonifica qualora vi sia aggravio del regime idraulico,
- m) valutazione previsionale del clima acustico;
- n) computo metrico e preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- o) capitolato speciale di appalto.

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

24. Dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, deve essere ottenuto il Permesso di Costruire sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, completo dei pareri, nulla-osta o autorizzazioni degli Enti e delle Aziende interessate.

25. Il progetto esecutivo deve contenere gli elaborati necessari, in base alle opere di urbanizzazione progettate, tra quelli elencati al Titolo II, Capo I (artt. 33 e seguenti) del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei Contratti – DPR 207/2010, ed in ogni caso:

- a) planimetria generale in scala 1:500 del progetto urbanistico approvato, compresi rete stradale, parcheggi, verde e altri spazi pubblici e di uso pubblico previsti;
- b) planimetria 1:500 della rete fognaria, dell'acquedotto e del gas;
- c) planimetria 1:500 dell'impianto di illuminazione pubblica, della rete elettrica e telefonica;
- d) profilo in scala (1:1000 - 1:100) delle fognature e dell'acquedotto;
- e) sezioni tipo di strade e parcheggio con riportati i sottoservizi, in scala 1:20 o 1:10, con indicazione dei materiali;
- f) planimetria di sistemazione e arredo delle aree a verde pubblico in scala 1:200, con indicazione delle essenze arboree e arbustive e con particolari costruttivi delle opere di attrezzatura e arredo in scala 1:20 o 1:10;
- g) progetto dell'impianto di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque reflue e meteoriche stradali;
- h) progetto, in scala e tavole opportune, delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
- i) relazione tecnica di verifica fognature, acquedotto e dell'impianto di illuminazione pubblica;
- j) relazione tecnica sul tipo e caratteristiche dei materiali previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- k) computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l) elenco prezzi unitari;
- m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

Art. 9 (l.1.5) - CONTROLLI A CAMPIONE

.....
In riferimento alle disposizioni impartite dalla normativa nazionale e regionale in materia di controllo e vigilanza sull'attività edilizia, per gli interventi SCIA e CILA potranno essere effettuati controlli a campione, anche effettuando sopralluoghi in loco.

Art. 10 (I.I.6) - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)

Fatta salva diversa disciplina eventualmente approvata per l'istituzione e il funzionamento di Commissioni in forma associata, si applicano le seguenti norme.

10.1 Competenze della Commissione locale per il paesaggio.

La Commissione esprime parere obbligatorio:

- sulle pratiche edilizie relative ad interventi che necessitino della preventiva autorizzazione in materia paesistico ambientale, accertando, ai sensi degli artt. 146, 147 e 159 del Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio, la compatibilità dell'intervento proposto rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- relativamente a ulteriori, eventuali, normative o atti sovraordinati in materia paesaggistica;
- nei casi previsti dai rispettivi regolamenti Comunali.

La Commissione può inoltre esprimere pareri preventivi nei confronti dei casi di competenza in relazione alla necessità di coordinare i procedimenti edilizi e paesaggistici nei confronti degli interventi edificatori.

La Commissione può assumere funzioni consultive agli uffici preposti dei Comuni convenzionati qualora gli stessi lo richiedano nei confronti di interventi non compresi tra quelli obbligatori.

Su invito della Commissione possono essere ammessi alle sedute i responsabili del Procedimento Paesaggistico per l'istruttoria ed il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica al fine di illustrare i contenuti progettuali, oltre ai progettisti dell'intervento.

I pareri della Commissione Locale per il Paesaggio non sono vincolanti per il Responsabile del provvedimento paesaggistico.

10.2 Composizione della Commissione locale per il paesaggio

La commissione è composta da:

- un membro di diritto, che coincide con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato che funge da presidente;
- tre componenti nominati con Deliberazione del consiglio Comunale tra:
 - 1) professori e ricercatori universitari nelle materie storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche, agronomiche-forestali, geologiche e analoghe;
 - 2) professionisti che siano iscritti agli albi professionali con pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomico-forestale, geologica e analoghe, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
 - 3) dipendenti pubblici in possesso di laurea specialistica nelle materie di cui al punto 2) o che siano responsabili, da almeno cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze sui temi attinenti al paesaggio.

La nomina degli esperti è subordinata all'esito dell'istruttoria compiuta dal Responsabile del Servizio competente, che verifica il possesso dei titoli e dei requisiti professionali dei candidati che avranno risposto all'avviso pubblico di selezione.

La nomina dei componenti esperti avviene in forma segreta con voto limitato a uno.

Non possono essere nominati a far parte della commissione:

- coloro che fanno parte di organi elettivi dell'Amministrazione Comunale (consiglio e giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;
- soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione;
- parente ed affine fino al 4° grado di altro componente la commissione stessa;

I membri elettivi durano in carica per un periodo massimo di cinque anni, sono rieleggibili ed esercitano in ogni caso le loro funzioni fino alla nomina dei successivi.

Assiste alle sedute come Segretario e ne redige i verbali un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza diritto di voto, oppure, in caso di impedimento, un membro nominato dal Presidente nella seduta della Commissione stessa.

La Commissione si riunisce normalmente, su convocazione del Presidente, ogni 30 giorni e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

Per la validità delle sedute, che avvengono in forma segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno un altro componente.

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

Qualora uno dei membri elettivi sia assente per 3 volte consecutive, senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

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

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

Dei pareri espressi su ogni pratica dalla Commissione il segretario redige il verbale, che è sottoscritto da questi, dal Presidente e dai membri convenuti.

Qualora 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.

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. 11 (I.I.7) - COMMISSIONE EDILIZIA (CE)

Non è prevista l'istituzione della Commissione Edilizia comunale.

Art. 12 (I.I.8) - COMMISSIONE "TERRITORIO" (O ALTRIMENTI DEFINITA)

.....
Non è prevista l'istituzione della Commissione "Territorio" comunale.

CAPO II - PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**Art. 13 (I.II.1) - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA**

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

Art. 14 (I.II.2) - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.

Art. 15 (I.II.3) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

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. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.

3. 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.

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

Art. 16 (I.II.4) - PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.

2. La richiesta di proroga deve essere presentata anteriormente alla scadenza dei termini stessi e deve essere accompagnata da specifica e documentata relazione sui motivi del ritardo.

3. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di nuovo Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.

4. Ai fini del rilascio del nuovo permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli

.....
incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata rispetto a quella già allegata al permesso decaduto.

Art. 17 (I.II.5) - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

1. L'inagibilità di un immobile consiste in un degrado fisico sopravvenuto, superabile non con interventi di manutenzione ordinaria, bensì con interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi del Testo Unico per l'edilizia D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. ed ai sensi delle NTO del Piano degli Interventi.

2. Si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano in una o più delle seguenti condizioni:

- a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo;
- b) strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
- c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino, finalizzata ad evitare danni a cose o persone;
- d) edifici che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza, non sono compatibili all'uso per il quale erano destinati;
- e) edifici che sono privi delle utenze domestiche e di scarichi fognari.

3. Lo stato di inabitabilità o inagibilità può essere accertato:

- a) mediante perizia giurata da parte di tecnico abilitato all'uopo incaricato dal possessore dell'immobile;
- b) mediante perizia di personale del Comune nel caso di presunto ed immediato pericolo per la pubblica incolumità, con spese a carico dell'interessato;
- c) da parte del proprietario dell'immobile a mezzo di dichiarazione sostitutiva ai sensi della L. 15/1968 e ss.mm.ii.; il Comune si riserva la verifica della veridicità della dichiarazione, mediante personale proprio o altro tecnico incaricato.

4. Il Responsabile del Servizio può sempre dichiarare inagibile un immobile o una parte di esso qualora sia riscontrata l'assenza dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità, come previsto dall'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii..

5. Il provvedimento viene emesso a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competente, eventualmente dopo aver acquisito il parere dell'A.S.L.

6. Salvi i casi di indifferibilità e urgenza previsti dall'art. 54, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Responsabile del Servizio competente può assegnare un termine per eseguire i lavori di adeguamento e, in caso di mancato adeguamento, può ordinare lo sgombero dell'immobile.

7. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità e sottoposto a nuova Segnalazione Certificata di Agibilità; in caso contrario l'Amministrazione Comunale emetterà ordinanza di sgombero per procedere all'immediato allontanamento delle persone che vi abitano.

8. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Art. 18 (I.II.6) - 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 TUE 380/2001 e ss.mm.ii. e regolato dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con apposite Deliberazioni del Consiglio Comunale pubblicate sul sito internet comunale a cui si rinvia.

Art. 19 (I.II.7) - PARERI PREVENTIVI

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma 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, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.

Art. 20 (I.II.8) - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico e, se necessario, deve presentare domanda per il rilascio del 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. 71 (III.V.1) "PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI".

Art. 21 (I.II.9) - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii..

Art. 22 (I.II.10) - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico ed edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune può promuovere l'attivazione di 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 (I.II.11) - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

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

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA 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.
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 (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.).
3. Nel caso di nuove costruzioni l' "inizio lavori" deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi che possono desumersi dagli indizi rilevati sul posto e che consistono nella compiuta organizzazione del cantiere, nell'innalzamento di elementi portanti, nell'elevazione di muri, nell'esecuzione di scavi preordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio, e non, ad esempio, in presenza di soli lavori di livellamento del terreno o di sbancamento. La data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende la fase in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
6. In caso di omessa indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti presentano apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.
10. 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.

11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione, nella misura massima, delle sanzioni previste all'art. 88 del presente Regolamento "Sanzioni per violazioni delle norme e dei regolamenti", salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. 25 (II.I.2) - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:

- la data di inizio lavori;
- la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
- la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
- la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss. mm. e ii.;
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.

Art. 26 (II.I.3) - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE 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. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.

3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica.

4. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione, nella misura massima, delle sanzioni previste all'art. 104 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. 27 (II.I.4) - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Le 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 autorizzativo 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 (II.I.5) - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA

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

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**Art. 29 (II.II.1) - PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Tutte 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 agli impegni assunti nelle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo 25 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 (II.II.2) - 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 plano/alteometrici 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. 104 del presente Regolamento.

Art. 31 (II.II.3) - 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, 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 zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole. Dovrà, altresì, essere conseguita l'autorizzazione prevista dal Codice della Strada.

4. Tutte le strutture provvisionali (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 provvisionali 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:

- il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
- denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
- il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

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 dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

Art. 32 (II.II.4) - CARTELLI DI CANTIERE

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura ed installato contestualmente all'avvio dei lavori.

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

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

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

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

4. L'omissione degli adempimenti relativi al cartello di cantiere comporta l'applicazione, nella misura massima, delle sanzioni previste all'art. 104 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. 33 (II.II.5) - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.

2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.

3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo.

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 di settore vigenti.

Art. 34 (II.II.6) - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. rientrano nella tolleranza delle misure gli scostamenti che non eccedano, per ogni singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali in ordine ad altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta.

2. La tolleranza non è applicabile nei casi:

- di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
- di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
- delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68
- limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati;
- di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.

Art. 35 (II.II.7) - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

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

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

Art. 36 (II.II.8) - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELlici

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

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

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

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

.....

5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente articolo 28 (II.I.5) - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA 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 (II.II.9) - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.

2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI
COSTRUTTIVE E FUNZIONALI****CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO****Art. 38 (III.I.1) - 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): mansarde, taverne, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;
 - c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
4. 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 di campagna.
5. La quota del terreno esterno a ridosso di nuovi locali di abitazione non deve superare la quota del pavimento; a tal fine va previsto uno sbancamento esterno circostante al locale per un raggio di almeno 1,5 m in modo che la parete esterna dei vani abitativi sia completamente fuori terra. In caso di terreni con media/forte pendenza, il Responsabile del Servizio può valutare soluzioni alternative.

38.2 - Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
 - a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente articolo, è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori di cui al precedente articolo, l'altezza è riducibile a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente articolo;
 - 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 m

- 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 60,00.
- 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. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 12/99;
3. Nei casi di interventi su edifici esistenti già considerati abitabili, fino alla manutenzione straordinaria, l'altezza minima potrà essere inferiore purchè nel complesso siano garantite sufficienti condizioni di salubrità e permangano le stesse destinazioni e funzioni d'uso, con un minimo di 2,20 m.
4. 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.
5. In caso di interventi su edifici esistenti 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.
6. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.2.1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a m 2,20.
7. Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo 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.

38.3 - Soppalchi

1. Per i locali di altezza almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale ed entrambi i livelli abbiano un'altezza minima di ml 2,20 sottotrave.

38.4 - Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
- a) Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00;
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.

38.5 - Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a) Stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80), deve avere una superficie di almeno 4 mq e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
 - b) Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
 - c) Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,50 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00;
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 45,00; in esso dovrà essere previsto un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.
4. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma della L.R.12/99.
5. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
6. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m 0,90 dal pavimento.
7. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
8. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, come previsto dalla L.R. 12/99 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
9. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

38.6 - 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.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. 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.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.

5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
7. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
8. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
9. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
10. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
11. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
12. 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.

38.7 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.

7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.

8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 ma con un minimo di m 0,80.

9. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

38.8 - Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 38.1.

2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

3. Le costruzioni interrate e non interrate, non devono occupare fasce di rispetto stradale.

38.9 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 6 aprile 1999 n.12.

2. Si definisce come sottotetto ai fini della L.R. 12/98, lo spazio compreso tra la copertura e l'estradosso dell'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

3. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.

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

5. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n.457/78. rt.3 DPR 380/01.

6. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o SCIA alternativa secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all' Art.16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.

7. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.

8. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

9. 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.

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

39.1 - 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' Art1.4.1 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 6, 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 ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.

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

- 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-tecnico-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. Nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura.

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 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, ove presenti.
3. Per quanto non specificato, si rinvia all' art. 8 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

39.7 - Serre solari bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti della normativa vigente in materia.

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.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto

verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

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 7.08.2009 n.17

39.10 - Requisiti acustici passivi

1. In materia si applicano le disposizioni di cui alla normativa vigente.

Art. 40 (III.I.3) - REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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 42/2004,

i parametri di cui agli Artt. 39.1 – 39.2 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

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

Si rinvia alla normativa statale o regionale vigenti e allo specifico regolamento comunale, se presente, per quanto riguarda il calcolo degli eventuali incentivi.

Art. 42 (III.I.5) - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1 - Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione. Il radon è, infatti, considerato l'inquinante radioattivo indoor più pericoloso e, a livello mondiale, si stima che sia responsabile di quasi il 50% dell'esposizione media individuale della popolazione alle sorgenti naturali di radiazione.

2. Per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione è possibile evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti. È possibile anche intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ...). Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

3. L'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi deve essere preceduta da studi preliminari del suolo e del sottosuolo, in grado di definire particolari tecniche costruttive, atte a ridurre l'esposizione alla radioattività naturale derivante dal gas "radon" in ambiente chiuso, ovvero a stabilire le opportune prescrizioni in materia di costruzione dei manufatti edilizi, da considerare in sede di progettazione dei

.....
vespai, del sistema di ventilazione degli interrati e seminterrati, nonché idonee prescrizioni sull'uso di materiali contaminati e cementi pozzolanici, ovvero materiali di origine "vulcanica". Pertanto i PUA dovranno essere corredati da apposita relazione, a firma congiunta dei progettisti del piano e di un dott. geologo (per la parte caratterizzante il suolo) che riporti un abaco dei materiali da costruzione da evitare e delle soluzioni costruttive da adottare per ridurre il rischio da Radon; tali soluzioni dovranno essere richiamate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA;

Art. 43 (III.I.6) - 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 costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- b) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) Avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- 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 DGRV 27.05.1997 n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011.

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

1. Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.R. 61/85 e ss.mm.ii "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".

Art. 45 (III.I.8) - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1. In applicazione delle disposizioni dell'art. 54 della L.R. 30/2016, si prevede il rinvio allo specifico Regolamento o altre norme comunali, se presenti.

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

Si rinvia all'art. 2.1 "Viabilità" del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Art. 47 (III.II.2) - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I 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 2,40, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

Art. 48 (III.II.3) - PISTE CICLABILI

Si rinvia all'art. 2.4 "Percorsi ciclabili e pedonali" del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Art. 49 (III.II.4) - AREE PER PARCHEGGIO

Si rinvia all'art. 2.2 "Aree di sosta" del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Art. 50 (III.II.5) - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabici, 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. 51 (III.II.6) - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

Si rinvia all'art. 2.4 "Percorsi ciclabili e pedonali" e all'art. 2.3 "Marciaiedi" del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Art. 52 (III.II.7) - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

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

2. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 15%. Tutte le rampe devono terminare almeno 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile.
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salvo diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti. E' facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

Art. 53 (III.II.8) - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO AD USO PUBBLICO

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in rame o lamiera di metallo 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.
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 residui 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.
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. 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 dell'autorizzazione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
5. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada;
6. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..
7. 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.
8. 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.
9. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.

10. Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

11. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/ concordate con l'amministrazione comunale.

Art. 54 (III.II.9) - 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, cordone etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fidejussione.

3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo assenso degli 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.

Art. 55 (III.II.10) - RECINZIONI

Si rinvia all'art. 94 del presente Regolamento.

Art. 56 (III.II.11) - NUMERI CIVICI

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

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

Art. 57 (III.III.1) - AREE VERDI

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

Art. 58 (III.III.2) - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

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

Art. 59 (III.III.3) - ORTI URBANI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine promuove la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia all'eventuale relativo disciplinare.

Art. 60 (III.III.4) - PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

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

Art. 61 (III.III.5) - SENTIERI

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

Art. 62 (III.III.6) - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso il corretto smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato, secondo quanto previsto Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 63 (III.IV.1) - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali torri piezometriche, centrali di sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria possibilmente recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

Art. 64 (III.IV.2) - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità debbono in ogni caso disporre di area propria possibilmente recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

Art. 65 (III.IV.3) - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. Si rinvia alla normativa tecnica di settore

Art. 66 (III.IV.4) - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche e centrali di trasformazione debbono in ogni caso disporre di area propria possibilmente recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

Art. 67 (III.IV.5) - DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità debbono in ogni caso disporre di area propria possibilmente recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

Art. 68 (III.IV.6) - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto, 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 giugno 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 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la

.....
connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, 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. 69 (III.IV.7) - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. Si rinvia ai precedenti articoli in materia di risparmio ed efficienza energetica degli edifici.

Art. 70 (III.IV.8) - TELECOMUNICAZIONI

1. Si rinvia alla normativa tecnica di settore

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO
--

Art. 71 (III.V.1) - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. 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. 72 (III.V.2) - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

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

2. 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.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. 73 (III.V.3) - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura, non inferiore a m 3,50 in presenza di marciapiede e a m 5,00 dal suolo soggetto a transito veicolare ad uso pubblico.

2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.

3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 50 cm dal filo dei muri perimetrali.
4. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
5. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

Art. 74 (III.V.4) - ALLINEAMENTI

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

Art. 75 (III.V.5) - PIANO DEL COLORE

1. Il Piano del Colore, qualora presente, stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.
3. In assenza del Piano del Colore, valgono le disposizioni contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 76 (III.V.6) - COPERTURE DEGLI EDIFICI

Si rinvia all'art. 4.1 e all'art. 5.2 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" per le coperture, rispettivamente, nelle zone residenziali e nelle zone agricole.

Art. 77 (III.V.7) - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

Art. 78 (III.V.8) - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, 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. 79 (III.V.9) - ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

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

2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.

3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto 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 cavetti, nei cortili chiusi e sui poggioli/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 Dlgs. n. 42/2004.

Art. 80 (III.V.10) - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

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

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

Art. 81 (III.V.11) - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
5. Nei centri storici e nelle aree di interesse storico, artistico, architettonico e paesaggistico, le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto e le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.
6. 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.

Art. 82 (III.V.12) - CARTELLONI PUBBLICITARI

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

Art. 83 (III.V.13) - MURI DI CINTA

1. La presente disposizione non si riferisce alle recinzioni (di cui all'art. 94) ma ai "muri" ovvero setti privi di qualsiasi trasparenza.
2. Sono consentiti solo ed esclusivamente nei seguenti casi:
 - ristrutturazione, ripristino, recupero di murature esistenti storiche:

.....
- interventi necessari per motivi di sicurezza;

3. Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale integra le presenti disposizioni.

Art. 84 (III.V.14) - BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

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

Art. 85 (III.V.15) - CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nell'eventuale "Regolamento dei Servizi Cimiteriali Comunale".

Art. 86 (III.V.16) - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. Si rinvia ai precedenti articoli del presente regolamento di cui al Capo II e alle norme sovraordinate in materia.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI**Art. 87 (III.VI.1) - 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.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. 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. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. 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 antisdrucciolo 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.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

11. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 e ss.mm.ii. 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. 88 (III.VI.2) - SERRE BIOCLIMATICHE

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi 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 D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.

Art. 89 (III.VI.3) - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICII

1. Si rinvia all'art. 8 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", nonché al d.Lgs. 3 marzo 2011, n.28.

Art. 90 (III.VI.4) - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Sugli edifici ricadenti nella Zona "A" del vigente P.I. e negli edifici con grado di tutela, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative NTO/Prontuario. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1), nonché rivesta particolare interesse storico documentale. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
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 ed in conformità alle norme vigenti.
4. Per quanto non specificato nel presente articolo, si rinvia all'art. 65 e all'art. 4.1 e all'art. 5.2 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Art. 91 (III.VI.5) - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante 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.
4. La distanza minima tra le pareti che lo delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 10.
5. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
6. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Art. 92 (III.VI.6) - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
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. 93 (III.VI.7) - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE

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 dei percorsi storici. 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. 94 (III.VI.8) - RECINZIONI

1. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle aree e degli insediamenti, le soluzioni progettuali dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- All'interno delle zone destinate ad usi agricoli, per delimitare appezzamenti coltivati o incolti:
sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con materiali tradizionali quali palizzate, staccionate, siepi consone alle caratteristiche ambientali, di altezza massima complessiva di 1,5 m.
 - All'interno delle zone destinate ad usi agricoli, per delimitare le aree strettamente pertinenziali ai fabbricati ad uso residenziale:
sono ammesse unicamente recinzioni metalliche di altezza massima complessiva di 1,5 m, ~~compreso l'eventuale zoccolo di fondazione fuori terra di altezza massima di 30 cm~~, staccionate consone alle caratteristiche ambientali di altezza massima complessiva di 1,5 m, siepi di altezza massima 2 m. Si considera "pertinenziale" un'area che non superi 800 mq.
 - All'interno delle zone residenziali:
sono ammesse recinzioni di altezza massima complessiva di 1,5 m, compreso l'eventuale zoccolo di fondazione fuori terra di altezza massima 50 cm. **E' ammessa in corrispondenza dei cancelli, una altezza massima di 2 m. Potranno essere in rete metallica, in sasso e/o pietra e/o laterizio e/o c.a. completamente piene o staccionate consone alle caratteristiche ambientali.** Sono ammesse siepi, anche accostate alle recinzioni, di altezza massima 2 m.
 - All'interno delle zone ricadenti nei PUA:
vanno utilizzati materiali coerenti e caratteristiche tipologiche unitarie.
 - All'interno delle zone produttive:
 - per i tratti fronte strada sono ammesse recinzioni di altezza massima complessiva di 2 m, compreso lo zoccolo di fondazione fuori terra di altezza massima 50 cm;
 - per gli altri lati sono ammesse recinzioni di altezza massima complessiva di 2,2 m, compreso l'eventuale zoccolo di fondazione fuori terra di altezza massima 50 cm.**Fatto salvo quanto previsto in casi specifici dal Prontuario per la Mitigazione Ambientale.**
 - Nel caso di intersezioni stradali, incroci, e comunque tutti i tratti di strada in cui la visibilità deve essere salvaguardata:
è vietata la piantumazione di siepi o altre essenze a ridosso delle recinzioni.
- 2. E' ammessa la deroga all'altezza massima delle recinzioni per l'adeguamento a quelle preesistenti, adiacenti o contermini legittimamente realizzate;**
- 3. Nel caso di immobili di pregio storico architettonico, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà ammettere la realizzazione o ripristino di manufatti di recinzione con altezze diverse da quelle di Regolamento, mantenendo inalterate la tipologia originaria e i materiali al fine di garantire le caratteristiche storiche dei manufatti;**
2. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

3. Le recinzioni all'esterno dei centri abitati devono essere realizzate ad almeno 3 m dal ciglio stradale, all'interno dei centri abitati è ammessa una distanza minima dal ciglio stradale di 1,50 m.

4. In ogni caso il Responsabile dell'Area Tecnica potrà imporre distanze maggiori o minori, per rispettare particolari allineamenti esistenti o in previsione di allargamenti della sede stradale e/o la realizzazione di marciapiedi o, in generale, per garantire la sicurezza della circolazione.

5. I nuovi cancelli carrai devono essere arretrati ad almeno 4,5 m dal ciglio stradale; tale previsione vale anche nel caso di rifacimento degli stessi lungo recinzioni esistenti per migliorare le condizioni di sicurezza e di accessibilità attuali.

Diversi arretramenti degli accessi carrai potranno essere consentiti, previo parere dell'Ufficio Polizia Locale e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.

6. Per comprovate esigenze di carattere tecnico-funzionale debitamente motivate, il Responsabile dell'Area Tecnica può autorizzare soluzioni e modalità esecutive diverse da quelle previste in via generale dai commi precedenti **e in deroga alle disposizioni del Prontuario per la Mitigazione Ambientale.**

7. le opere di recinzione del terreno non si configurano come nuova costruzione, per la quale è necessario il preventivo rilascio di permesso di costruire/SCIA, quando per natura e dimensioni rientrano tra le manifestazioni del diritto di proprietà, comprendente lo ius excludendi alios o comunque la delimitazione e l'assetto delle singole proprietà. In questa descrizione rientra la recinzione eseguita senza opere murarie, costituita da una semplice rete metallica sorretta da paletti in ferro, la quale costituisce installazione precaria e non incide in modo permanente sull'assetto edilizio del territorio rientrando a tutti gli effetti nelle attività di edilizia libera.

8. Sono comunque sempre vietate le reti ombreggianti, anche se addossate alle recinzioni, e il filo spinato.

9. Tutte le recinzioni dovranno garantire lo sgrondo ed il normale deflusso delle acque meteoriche.

Art. 95 (III.VI.9) - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale dello strumento urbanistico vigente.

Art. 96 (III.VI.10) - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 100 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.

2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in 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 norme di attuazione del P. I...

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 costruzioni accessorie. ~~normate all'art. 23 delle Norme Tecniche Operative del PI.~~

5. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii..

Art. 97 (III.VI.11) - 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) ~~sia nel caso in cui esse siano se~~ totalmente interrato, ~~sia nel caso esse siano parzialmente interrate. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla loro dimensione e dalla presenza di eventuali accessori interrati nel caso in cui esse presentino una superficie non superiore a 55 mq; in tal caso, saranno considerate pertinenze anche i loro apparati accessori (purchè essi siano completamente interrati) e le aree contigue alle piscine, che siano attrezzate come patio o solarium e presentino una superficie complessiva non superiore a 80 mq.~~

2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.

Art. 98 – VOLUMI TECNICI

1. 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.).

2. I volumi tecnici non vengono computati nel calcolo della volumetria complessiva consentita, purché rispettino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- rispettino la superficie netta massima di 10 mq e l'altezza media di 2,20 m;
- rispettino la distanza di 1,5 m dai confini; è ammessa una distanza inferiore previo consenso scritto del confinante;
- si pongano in rapporto di funzionalità necessaria rispetto all'utilizzo della costruzione;
- siano in stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici
- siano determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

- abbiano dimensioni strumentali ad ospitare macchinari ed impianti per i quali è necessario: a questo proposito è necessario allegare al progetto il layout interno del vano tecnico, indicando in pianta l'effettivo ingombro dei macchinari da allocare ed allegando le relative schede tecniche.
- non abbiano utilizzabilità autonoma ma essere intrinsecamente connesso ed avere uno stretto rapporto di strumentalità con l'edificio principale;
- non ospitino al proprio interno locali aventi destinazioni non consentite come ad esempio bagni, lavanderie, stenditoi ecc.

Art. 99 – CAPPOTTI TERMICI ESTERNI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO.

Il Comune consente la realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici, mediante rilascio di apposita autorizzazione, previa specifica valutazione a cura dei competenti uffici comunali ed alle seguenti condizioni:

- lo spessore massimo consentito è di cm. 10 comprensivo di intonaci e finiture (spessori maggiori saranno valutati dall'Amministrazione Comunale);
- il cappotto termico sia realizzato sull'intera facciata dell'edificio (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
- dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità e percorribilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi;
- l'intervento sia compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
- l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;

Tale occupazione verrà automaticamente concessa a seguito di rilascio di Permesso di Costruire o deposito di SCIA/CILA previo parere favorevole della Polizia Municipale attestante il mantenimento dei minimi garantiti per la viabilità veicolare e pedonale e parere favorevole dell'Area Tecnica attestante la fattibilità del capotto termico rispetto ad eventuale interferenze con i pubblici servizi e/o opere pubbliche in previsione. La relativa realizzazione non comporta l'applicazione di un canone per l'occupazione di un soprasuolo (TOSAP);

Art. 100 (III.VI.12) - ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

Per tutto quanto non già disciplinato dal RET, si richiamano le disposizioni contenute nelle N.T.O. e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale di PI.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 101 (IV.1) - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
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. 102 (IV.2) - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO

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

Art. 103 (IV.3) - VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

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

Art. 104 (IV.4) - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il Dirigente/Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, esercita la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

2. 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. 105 (IV.5) - SOSPENSIONE DEI LAVORI

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

Art. 106 (IV.6) - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

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

2. L'inosservanza delle disposizioni 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. 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 Legge 689/81 e ss.mm.ii.

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. 267/2000 e ss.mm.ii "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. 267/2000 e ss.mm.ii "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 107 (V.1) - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 108 (V.2) - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 109 (V.3) - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comporta la contemporanea abrogazione del precedente Regolamento edilizio e di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.