



REGIONE DEL VENETO



# COMUNE DI VIGONOVO

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

## REGOLAMENTO EDILIZIO

In applicazione al DGR N. 669 del 15 Maggio 2018

Adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET)

Approvato con deliberazione di C.C. n. 32 del 18.12.2019

Progettista:

Arch. Alberto Sorgato

Responsabile del settore edilizia privata:

Arch. Thomas Carraro

Assessore all'Urbanistica:

Nicola Moressa

Il Sindaco:

Andrea Danieletto

Modificato dall'Ufficio Tecnico Comunale (Febbraio 2025)

Responsabile del settore edilizia privata:

Arch. Thomas Carraro

Sindaco ed Assessore all'Urbanistica:

Dott. Luca Martello



## SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>1</b>
- ALLEGATO A AL D.P.C.M. 20 OTTOBRE 2016: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI	1
- ALLEGATO B AL D.P.C.M. 20 OTTOBRE 2016: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA	1
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</b>	<b>1</b>
- ART.1: FINALITÀ E OGGETTO	1
- ART.2: DEFINIZIONI UNIFORMI	1
- ART.3: DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE	4
- ART.4: AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE	5
<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	<b>6</b>
<b>CAPO 1 – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI</b>	<b>6</b>
- ART.1.1.1: SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)	6
- ART.1.1.2: SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)	6
- ART.1.1.3: COORDINAMENTO SUAP/SUE	6
- ART.1.1.4: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI	6
- ART.1.1.5: CONTROLLI A CAMPIONE	11
- ART.1.1.6: COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)	11
- ART.1.1.7: COMMISSIONE EDILIZIA (CE)	11
- ART.1.1.8: COMMISSIONE "TERRITORIO"	11
<b>CAPO 2 – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI</b>	<b>11</b>
- ART.1.2.1: ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA	11
- ART.1.2.2: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E PRESENTATI	12
- ART.1.2.3: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	12
- ART.1.2.4: PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI	12
- ART.1.2.5: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	12
- ART.1.2.6: CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	13
- ART.1.2.7: PARERI PREVENTIVI	13
- ART.1.2.8: ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	13
- ART.1.2.9: MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	14
- ART.1.2.10: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE	14
- ART.1.2.11: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA	14
<b>TITOLO 2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>14</b>
<b>CAPO 1 – NORME PROCEDAMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>14</b>
- ART.2.1.1: COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI	14
- ART.2.1.2: ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	15
- ART.2.1.3: COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI	15
- ART.2.1.4: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	15
- ART.2.1.5: COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE ALLA BONIFICA	16
<b>CAPO 2 – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	<b>16</b>
- ART.2.2.1: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	16
- ART.2.2.2: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	16
- ART.2.2.3: CONDUZIONE DEL CANTIERE	16
- ART.2.2.4: CARTELLI DI CANTIERE	17
- ART.2.2.5: CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI	17
- ART.2.2.6: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI	17
- ART.2.2.7: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA	18
- ART.2.2.8: ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI	18
- ART.2.2.9: RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI	18

<b>TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI</b>	<b>19</b>
<b>CAPO 1 – DISCIPLINA DELL’OGGETTO EDILIZIO</b>	<b>19</b>
- ART.3.1.1: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI	19
- ART.3.1.2: 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	25
- ART.3.1.3: REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE	25
- ART.3.1.4: INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL’INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI	26
- ART.3.1.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L’ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	26
- ART.3.1.6: SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE	26
- ART.3.1.7: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. “LINEE VITA”)	27
- ART.3.1.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L’INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D’AZZARDO LEICITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA	27
<b>CAPO 2 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO</b>	<b>27</b>
- ART.3.2.1: STRADE	27
- ART.3.2.2: PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	28
- ART.3.2.3: PISTE CICLABILI	28
- ART.3.2.4: AREE PER PARCHEGGIO	28
- ART.3.2.5: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	29
- ART.3.2.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	29
- ART.3.2.7: PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE	30
- ART.3.2.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO	30
- ART.3.2.9: SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI	31
- ART.3.2.10: RECINZIONI	32
- ART.3.2.11: NUMERI CIVICI	32
<b>CAPO 3 – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE</b>	<b>32</b>
- ART.3.3.1: AREE VERDI	32
- ART.3.3.2: PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE	33
- ART.3.3.3: ORTI URBANI	33
- ART.3.3.4: PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE	33
- ART.3.3.5: SENTIERI	33
- ART.3.3.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	34
<b>CAPO 4 – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE</b>	<b>34</b>
- ART.3.4.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	34
- ART.3.4.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE	34
- ART.3.4.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI	34
- ART.3.4.4: DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA	34
- ART.3.4.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS	34
- ART.3.4.6: RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI	34
- ART.3.4.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO	35
- ART.3.4.8: TELECOMUNICAZIONI	35
<b>CAPO 5 – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO</b>	<b>35</b>
- ART.3.5.1: PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	35
- ART.3.5.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	36
- ART.3.5.3: ELEMENTI AGGETTANTI DALLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI	36
- ART.3.5.4: ALLINEAMENTI	36
- ART.3.5.5: PIANO DEL COLORE	36
- ART.3.5.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI	36
- ART.3.5.7: ILLUMINAZIONE PUBBLICA	37
- ART.3.5.8: GRIGLIE ED INTERCAPEDINI	37
- ART.3.5.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI	38
- ART.3.5.10: SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	38
- ART.3.5.11: INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE	38
- ART.3.5.12: CARTELLONI PUBBLICITARI	39
- ART.3.5.13: MURI DI CINTA	39

- ART.3.5.14: BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI	39
- ART.3.5.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI	39
- ART.3.5.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI	39
<b>CAPO 6 – ELEMENTI COSTRUTTIVI</b>	<b>39</b>
- ART.3.6.1: SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	39
- ART.3.6.2: SERRE BIOCLIMATICHE	40
- ART.3.6.3: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	40
- ART.3.6.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	41
- ART.3.6.5: STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	41
- ART.3.6.6: CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE	42
- ART.3.6.7: INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE	42
- ART.3.6.8: RECINZIONI	42
- ART.3.6.9: MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI	42
- ART.3.6.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA	42
- ART.3.6.11: PISCINE	43
- ART.3.6.12: ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI	43
<b>TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	<b>44</b>
- ART.4.1: ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO	44
- ART.4.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DEL TITOLO EDILIZIO	44
- ART.4.3: VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI	44
- ART.4.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	44
- ART.4.5: SOSPENSIONE DEI LAVORI	45
- ART.4.6: SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI	45
<b>TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE</b>	<b>45</b>
- ART.5.1: AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	45
- ART.5.2: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	45
- ART.5.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME	45

#### **ALLEGATO 1**

REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI RADIOELETTRICI E PER LA MODIFICA DELLE LORO CARATTERISTICHE

#### **ALLEGATO 2**

REGOLAMENTO DEL VERDE

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

- ALLEGATO A AL D.P.C.M. 20 OTTOBRE 2016: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI
- ALLEGATO B AL D.P.C.M. 20 OTTOBRE 2016: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

## PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### - ART.1: FINALITÀ E OGGETTO

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

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

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
<b>1 - Superficie territoriale</b>	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
<b>2 - Superficie fondiaria</b>	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale</b>	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria</b>	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
<b>5 - Carico urbanistico</b>	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
<b>6 - Dotazioni Territoriali</b>	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
<b>8 - Superficie coperta</b>	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI
<b>9 - Superficie permeabile</b>	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	NO

<b>10 - Indice di permeabilità</b>	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI
<b>11 - Indice di copertura</b>	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI
<b>12 - Superficie totale</b>	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
<b>13 - Superficie lorda</b>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
<b>14 - Superficie utile</b>	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI
<b>15 - Superficie accessoria</b>	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza 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;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>	SI
<b>16 - Superficie complessiva</b>	SC	Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI
<b>17 - Superficie calpestabile</b>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
<b>19 - Volume totale o volumetria complessiva</b>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI

<b>20 - Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
<b>21 -Piano seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
<b>25 - Numero dei piani</b>		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>- 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.</li> </ul>	NO
<b>28 - Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
<b>29 -Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI
<b>31 - Volume tecnico</b>		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.) che non possono per esigenze tecniche trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Si considerano volumi tecnici le torri degli ascensori e dei vani scale per la parte emergente rispetto alla copertura del fabbricato, i vani per autoclave, centrali termiche, canalizzazioni, e canne fumarie, e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico. Non si considerano volumi tecnici i vani chiusi abitabili o agibili quali verande, magazzini, sottotetti con caratteri di locali accessori e praticabili.	NO
<b>32 - Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO

<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO
<b>34 - Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO
<b>35 - Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
<b>36 - Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO
<b>37 - Loggia /Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO
<b>39 - Portico /Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO
<b>40 - Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO
<b>42 - Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO

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

#### - **ART.3: DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE**

1. **Aggetti e sporti:** Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a testa.
2. **Area pertinenziale:** Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.
3. **Lastrico solare:** Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
4. **Lotto:** Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
5. **Parete finestrata:** si intende una parete esterna di un organismo edilizio, su cui si aprono fori per aero-illuminazione e per affaccio (luci e vedute) di vani abitabili o agibili. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente aperture per aero-illuminazione ad altezza tale dal pavimento del vano interno che non costituisca affaccio; oppure le pareti in cui siano inseriti esclusivamente basculanti opachi o superfici illuminanti in vetro-cemento o materiali similari.
6. **Pergolato:** Struttura, destinata all'ombreggiamento del fabbricato, realizzato a ridosso dello stesso per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse.

7. **Piano di campagna:** il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio urbanistico.
8. **Quota zero di riferimento:** la quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità: 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento; 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.
9. **Superfici in esercizio commerciale:** Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
10. **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;
11. **Tenda:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze;
12. **Tenda a pergola:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati.
13. **Unità abitativa:** costituita da un alloggio dotato di accesso autonomo con la dotazione minima di almeno un locale abitabile e vani accessori con dimensione minima complessiva di mq. 45,00.  
L'unità abitativa si intende abitazione permanente se è utilizzata da soggetti che vi stabiliscono la residenza ed ottengano l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno, abitazione temporanea se non si verifica i precedenti requisiti.
14. **Scale esterne:** sono le strutture di collegamento verticale, aperte e non coperte, esterne al corpo di fabbrica. Le scale esterne sono ammesse solamente negli interventi su fabbricati esistenti e fino ad una altezza massima pari alla quota di pavimento del 1° piano fuori terra. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente per ragioni di sicurezza.

#### - **ART.4: AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE**

Si rimanda al P.I. e alle allegate schede urbanistiche.

## **TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **CAPO 1 – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

#### **- ART.1.1.1: 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 s.m.i., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica, ove attivata e secondo l'apposito regolamento.

#### **- ART.1.1.2: 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 dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

#### **- ART.1.1.3: COORDINAMENTO SUAP/SUE**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE 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.1.1.4: PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI**

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.

2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni. 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 sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

## 9. PROCEDIMENTI EDILIZI (P.d.C. – S.C.I.A. – C.I.L.A.) – SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)

In caso di presentazione di pratiche mediante forme telematiche diverse dalla piattaforma adottata, alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:

- copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dello articolo precedente, comma 2°;
- copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
- estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato.
- elaborati grafici di progetto comprendenti:
  - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata.

Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali:
- per interventi sull'esistente, piante, almeno due (2) sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso, o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato;
- dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera;
- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della legge n.13/1989 e s.m.i. corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione.
- documentazione per la prevenzione incendi: nei casi previsti;
- relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
- eventuale documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi della normativa vigente.
- scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
- progetto delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e funzionali al progetto.

Per le opere di urbanizzazione:

- stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
- rilievo del verde;

- costruzioni e manufatti esistenti;
- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;
- planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica:
- progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- particolari costruttivi

Gli elaborati devono essere in scala adeguata a una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

## 10. AUTORIZZAZIONI

L'autorizzazione deve essere richiesta alla Amministrazione Comunale per le seguenti opere, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939:

- abbattimento di alberi come da Regolamento del verde;
- opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:

- estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000 e da certificato catastale.
- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista.
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile.

Qualora la richiesta di autorizzazione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, l'Amministrazione Comunale provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta, che deve essere fatta in un'unica soluzione, di completamento della documentazione. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio senza darne comunicazione alcuna.

## 11. ATTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

L'atto di concessione deve contenere:

- gli estremi della richiesta e della concessione;
- le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- la descrizione sommaria delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è

- subordinata;
- gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del costo di concessione;
  - gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni della Amministrazione Comunale non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - i termini di inizio e ultimazione dei lavori;
  - l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 ed artt. 16-19 del DPR 380/01 e s.m.i. secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali e/o eventualmente le opere di urbanizzazione primaria funzionali al progetto da realizzarsi da parte del richiedente;
  - le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 12 mesi dalla data di rilascio pena la decadenza della concessione.
  - Ove necessaria fa parte integrante della concessione anche la convenzione da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio tecnico Comunale, ai sensi della Legge 1086/71 e artt. 65-66 del DPR 380/01;
- di comunicare per via telematica, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e del responsabile della sicurezza: che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere in applicazione del D.L. 81/2008 (testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) ed eventuali altre normative in materia;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge 10/91, il D.lgs. 192/05, il D.lgs. 311/06, nonché quanto previsto dall'art.125 del DPR 380/01 (contenimento dei consumi energetici);
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, i progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti come previsto dal D.M. 37/08,
- o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria di cui al punto precedente;
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del titolo abilitativo, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori, di impianti, completi degli indirizzi, la data di inizio e di ultimazione dei lavori;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del titolo abilitativo e degli elaborati allegati;

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

## **12. AGIBILITÀ – SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)**

In caso di trasmissione di Segnalazione Certificata di Agibilità mediante forme telematiche diverse dalla piattaforma adottata, la documentazione da presentare è quella prevista dall'art.24 D.P.R.380/01 e s.m.i. con i certificati/autorizzazioni rilasciati da altri Enti come previsto dalla vigente normativa in materia.

### **- ART.1.1.5: CONTROLLI A CAMPIONE**

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

### **- ART.1.1.6: COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

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

### **- ART.1.1.7: COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

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

### **- ART.1.1.8: COMMISSIONE "TERRITORIO"**

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

## **CAPO 2 – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

### **- ART.1.2.1: 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.1.2.2: RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E PRESENTATI**

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, nei termini di legge in relazione al procedimento, comunica all'interessato le proprie determinazioni, adottando i provvedimenti conseguenti.

- **ART.1.2.3: 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, nel rispetto dell'art. 30 del DPR 380/2001.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale, riporta l'esito delle eventuali analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio, nonché, a seguito della approvazione del progetto di bonifica, l'iscrizione dell'onere reale sui siti contaminati qualora i relativi interventi siano effettuati d'ufficio dall'autorità competente, ai sensi delle vigenti normative in materia ambientale.
3. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale.
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) viene rilasciato dal Dirigente competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
5. La richiesta di C.D.U. è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

- **ART.1.2.4: 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 DPR 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, 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 o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.

- **ART.1.2.5: SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Ad integrazione dell'Art.26 del DPR 380/2001, per le abitazioni esistenti, l'Amministrazione Comunale può

dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie o di altezza come previsti dal presente regolamento e dalla vigente normativa;
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

- **ART.1.2.6: 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 dalla LRV 61/85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.
2. È consentita la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o la Monetizzazione degli "Standard Urbanistici", nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

- **ART.1.2.7: 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 con 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 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante per pareri o atti successivi.

- **ART.1.2.8: 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, di sua iniziativa o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'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 ed entro

trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare, qualora necessario, domanda per il rilascio del 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. III.V.1.

- **ART.1.2.9: 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. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.

- **ART.1.2.10: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE**

1. Sono fatte salve le forme di partecipazione al procedimento previste dalla vigente normativa.

- **ART.1.2.11: CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

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

## **TITOLO 2 – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **CAPO 1 – NORME PROCEDAMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

- **ART.2.1.1: 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 disponibile nel portale del Comune, indicando nominativi e relative qualifiche/responsabilità dei soggetti incaricati;
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. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
4. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
5. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE

per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.

6. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico.
7. 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.
8. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento.

#### - **ART.2.1.2: 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:
  - comunicazione di inizio lavori redatta su apposito stampato;
  - 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.2.1.3: 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 disponibile nel portale del Comune.
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. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione di cui al comma 3.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. IV.6 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

#### - **ART.2.1.4: OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. 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.2.1.5: COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE ALLA 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 2 – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### - **ART.2.2.1: PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo 2.1.1. 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.2.2.2: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. La domanda di permesso di costruire o la SCIA, devono contenere un rilievo dell'area adeguatamente quotato nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento, conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, con individuazione del punto fisso cui riferire la quota zero.

#### - **ART.2.2.3: 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, secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente, compatibilmente con le norme di sicurezza.

3. 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;
  - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
4. 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.2.2.4: 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.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile da luogo pubblico e contenere le indicazioni pertinenti in relazione al caso di specie e 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;
  - quant'altro previsto dalle norme vigenti.
5. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, limitatamente ai dati del comma 2.

#### - **ART.2.2.5: 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.
2. 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.
3. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
4. Rimane fermo l'obbligo del rispetto delle relative disposizioni in materia di ambiente.

#### - **ART.2.2.6: TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
2. Sono fatte salve le disposizioni in materia di procedimenti afferenti ai beni culturali e paesaggistici, nonché le norme o i regolamenti sovraordinati.
3. Salvo quanto previsto dal comma 1 del presente articolo, 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.2.2.7: SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA**
1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.
- **ART.2.2.8: 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. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
- **ART.2.2.9: 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.
  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.
  4. Si richiamano in proposito gli articoli 20 e seguenti del codice della strada (e relativo regolamento di attuazione).

### CAPO 1 – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### - ART.3.1.1: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI

##### 3.1.1.1 Caratteristiche dei locali

1. 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, ecc.;
  - b. Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, taverna, angolo cottura, ecc.;
  - c. Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
2. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal D. Lgs. 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
3. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 1, lettera a) può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

##### 3.1.1.2 Altezze minime

1. L'altezza del vano è quella misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti, purché gli stessi non presentino interasse maggiore di 70 cm.; qualora l'interasse risulti minore o uguale di cm 70, l'altezza del vano si misura sotto trave.
2. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media aritmetica.
3. 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 comma 3.1.1.1, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori e di servizio di cui al precedente comma 3.1.1.3, lett. b) e c), l'altezza è riducibile a m 2,40;
  - b. In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,20, calcolato sotto trave, per gli spazi di abitazione, quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 70,00.
  - c. Per i locali con soffitti a volte, l'altezza utile si determina con il calcolo dell'altezza media ponderata.
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, locali di pubblico spettacolo, locali per attività sportive, sale riunioni, luoghi di culto, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40. Per gli uffici ove non sia previsto il libero accesso al pubblico comprese le attività sanitarie (studi professionali, studi medici, studi dentistici, ecc.) l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70.
5. In caso di interventi su edifici esistenti legittimati come locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, fatto salvo il rispetto del D.lgs. 81/2008 e s.m.i., mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
6. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 Aprile 2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 51/2019;
7. 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 2,00.
8. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previo parere dell'azienda

ULSS.

9. Nel caso di interventi su edifici esistenti in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti o migliorative. Qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti per i nuovi locali.

### 3.1.1.3 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, il lato minimo di almeno m 2,00; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
  - 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.
  - c. Nel caso di interventi di su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, previa acquisizione del parere ULSS.
  - d. Nel caso di interventi su edifici esistenti, è consentito il mantenimento dei parametri esistenti o migliorativi. Qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti per i nuovi locali.
  - e. Nei fabbricati pluriunità almeno il 50% delle unità abitative, eventualmente arrotondato per eccesso, deve avere superficie di almeno mq. 60,00. Inoltre dovrà essere previsto un alloggio con superficie di almeno mq. 90,00 ogni qual volta le unità immobiliari siano pari a 5 e per i suoi multipli (10, 15, ecc.).

### 3.1.1.4 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a. Stanza di soggiorno di mq 14,00.
  - b. il "posto di cottura" inglobato in un unico vano con il locale di soggiorno, di superficie minima di mq 4,00 e comunicante ampiamente con quest'ultimo, adeguatamente munito di impianto di aspirazione sui fornelli.
  - c. 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;
  - d. Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
  - e. Un ripostiglio di almeno mq. 4,00.
  - f. Ogni nuovo edificio, salvo quanto previsto dalle N.T.A per le aree a parcheggi privati, deve garantire comunque due posti auto per ogni unità abitativa (alloggio), di cui almeno uno all'interno del fabbricato (vano garage) e uno posto fuori terra. Delle dimensioni minime di m. 5,00 x 3,00 quello interno e m. 5,00 x 2,50 quello esterno.
  - g. Per ogni intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, dove il nuovo e/o ristrutturato volume lordo totale superi i 1.200,00 mc, nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A., è d'obbligo garantire comunque due posti auto per ogni unità abitativa (alloggio), di cui almeno uno all'interno del fabbricato (vano garage) ed uno posto fuori terra. Delle dimensioni minime di m. 5,00 x 3,00 quello interno e m. 5,00 x 2,50 quello esterno.
  - h. Su richiesta dei privati interessati, nel caso di motivata impossibilità di realizzazione del parcheggio fuori terra così come alle precedenti lettere f) e g), potrà essere prevista la monetizzazione, da determinarsi con riferimento al prezzario della Camera di Commercio della provincia di Venezia. La monetizzazione è

ammessa solo per interventi da realizzarsi nelle Z.T.O. di tipo "A" e per gli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) vigenti.

2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00; Il posto di cottura e la cucina possono costruire con il soggiorno un unico vano: nel qual caso le superfici complessive risultano rispettivamente di mq. 18,00 e mq. 23,00.
3. Sono consentiti alloggi monovano e bivano con superficie complessiva non inferiore a mq. 45,00; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.
4. Si richiamano le dotazioni igienico sanitarie previste dal successivo art. 3.1.6.
5. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 51/2019.
6. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione con terminale posto in copertura.
7. 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;
8. 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.
9. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 Aprile 2019, come previsto dalla L.R. 51/2019 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

#### **3.1.1.5 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 viene computata in base ai serramenti fissi e/o apribili, la superficie di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. 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.
4. 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.
5. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un adeguato coefficiente di ricambio aria.
6. Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a ml. 10,00 o superficie superiore a mq. 20,00, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte o altro), deve essere assicurata un'areazione naturale mediante una superficie finestrata apribile di adeguate dimensioni o, alternativamente, mediante una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

#### **3.1.1.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le scale comuni devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di aperture 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 non inferiore a m 1,00.
  8. bis Nelle ristrutturazioni (escluse le demolizioni e ricostruzioni) e negli interventi sugli edifici esistenti la larghezza delle scale ad uso comune può essere, per motivate ragioni, diminuita fino ad un minimo di cm 100, quelle interne alle unità abitative fino ad un minimo di cm 80. Le scale aventi larghezza netta inferiore a cm 100 non possono essere considerate adattabili mediante installazione di servoscala del tipo con piattaforma per sedia a ruote e quindi vanno abbinate ad ascensore o a piattaforma elevatrice. In caso di adattabilità dovrà essere dimostrata, in sede di progetto, la predisposizione strutturale di un idoneo foro nei solai per loro installazione.
  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.

#### **3.1.1.7 Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente Art. 3.1.1.1 comma 1, lett. b) e c),
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.
3. Rimane inoltre comunque fermo l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di problematiche idrauliche.

#### **3.1.1.8 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 23 Dicembre 2019 n. 51, come recepita dal presente Regolamento Edilizio.
2. Si definisce come sottotetto ai fini della 51/2019, il volume sovrastante l'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) dell'art.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. 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, salvo quanto disposto dal comma 4 dell'art. 2 della L.R. n. 51/2019.
8. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

La richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA alternativa per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla

normale documentazione:

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

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

### **3.1.1.9 Interventi su edifici con valore architettonico-ambientale**

Per gli edifici con valore architettonico-ambientale, normati dallo strumento urbanistico generale, i parametri di cui al presente articolo, sono derogabili al fine di consentire il recupero delle testimonianze del passato; pertanto, nel recupero di un bene storico, l'asseverazione igienico-sanitaria dovrà tenere conto della "valutazione complessiva" che consideri la possibilità di compensare i valori dei vari requisiti.

### **3.1.1.10 Tipologia degli edifici e degli interventi edificatori in zona agricola**

Tutti gli interventi edificatori devono essere realizzati seguendo le sottoelencate prescrizioni, che intendono dare degli indirizzi normativi di un corretto inserimento nel territorio rurale rispettando le caratteristiche tipologiche e ambientali. Si sottolinea che in territorio aperto, qualsiasi intervento edificatorio deve tener conto dei rapporti e delle caratteristiche volumetriche rispetto al contesto circostante.

#### **1. Ampliamento e nuova edificazione edifici residenziali**

Ogni intervento deve tenere conto del luogo e delle preesistenze edificate, nello spirito di adeguarsi alla morfologia specifica se l'ampliamento interessa un immobile con caratteri tipico di interesse locale o comunque sia occasione di organizzare l'intervento con la finalità di ottenere un risultato globale migliorativo adeguato all'ambiente. Nel caso di volumi esistenti e legittimati, di caratteristiche anomale per tipologia, materiali e ubicazione, l'intervento dovrà prevedere l'accorpamento nel nuovo ampliamento, realizzando pertanto anche un riordino ambientale di tutto il fondo.

Indirizzi normativi generali e prescrizioni:

- a. Volume: di nuova costruzione deve adattarsi alla preesistenza, pur mantenendo una sua eventuale autonomia nel caso di una dimensione che la giustifichi. È preferibile la realizzazione della nuova volumetria in aderenza all'esistente. Lo sviluppo potrà essere in allineamento costituendo una composizione a schiera oppure ortogonale con formazione di una corte. Nel caso di costruzione di una nuova abitazione e qualora la volumetria edificabile lo consenta, il nuovo edificio dovrà avere due piani fuori terra, pianta ad andamento longitudinale con preferenza della lunghezza nel senso est-ovest. Gli eventuali porticati devono essere ricavati all'interno del perimetro del volume o sul prolungamento delle falde. Non possono essere realizzate tettoie, pensiline di nessun tipo, poggiali e terrazze a sbalzo. Non sono ammesse rampe di accesso carraio a locali interrati o seminterrati. Le eventuali cantine o locali sotto quota avranno accesso esclusivamente dall'interno dell'edificio.
- b. Copertura: dovrà essere a due falde simmetriche con pendenza comprese tra il 30% ed il 40%. La linea di colmo parallela al lato maggiore. E' ammessa la copertura a quattro falde per volumi con particolari rapporti dimensionali. Il manto del tetto dovrà essere realizzato con coppi di laterizio, possibilmente utilizzando elementi di recupero per lo strato superiore. Sono esclusi materiali di copertura in manufatti di cemento, lamiera o altro.

*Nei casi di danni a coperture a seguito di eventi atmosferici calamitosi e straordinari e/o bonifica del*

*materiale amianto, per i soli fabbricati le cui condizioni strutturali risultano precarie documentate da idonea perizia strutturale, può essere ammessa la sostituzione dell'attuale copertura con altro tipo di manto che per materiale e colore ben si inserisca nel contesto della zona agricola, tipo finto-coppo e lamiera grecata. Tale deroga si applica esclusivamente per gli interventi disciplinati dall'art. 3 comma 1 lett. a) e b) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. con esclusione dei casi di rifacimento totale della struttura della copertura.*

- c. Cornice di gronda: per i lati orizzontali potrà sporgere dalle murature d'ambito non oltre cm. 40 - 50, per quelli a timpano non deve essere realizzata in sporgenza.
- d. altri elementi compositivi: dovranno adeguarsi alle preesistenze. Si possono realizzare camini sporgenti dalle murature d'ambito e canne fumarie con terminale a torretta non prefabbricata. La forometria deve rispettare dei rapporti di prevalenza della muratura piena sul vuoto, riprendendo eventualmente ritmo e scansione, con possibile allineamento orizzontale e verticale.
- e. materiali: gli infissi devono essere previsti in legno. Non sono ammesse controfinestre a filo esterno. Grondaie, componenti di lattoneria o metallici dovranno essere in rame o metallo verniciato scuro. La superficie esterna delle murature dovrà essere intonacata, con coloritura nella gamma di tonalità tradizionali dal sabbia al rosa e giallo ocra. E' consentito l'uso del mattone facciavista. Non sono ammessi rivestimenti con materiali ceramici o marmorei.
- f. norma in deroga: le sopraindicate prescrizioni potranno essere interpretate e modificate parzialmente, sulla base di specifici rilievi e documentazioni fotografiche, al fine di ottenere un risultato in armonia con lo stato preesistente e comunque con i caratteri dell'ambiente agricolo. Possono essere ammesse deroghe sull'utilizzo di alcuni materiali con finalità, debitamente documentata, di applicare criteri di bioarchitettura e risparmio energetico.

## 2. Annessi rustici

Per gli interventi di ampliamento e l'edificazione di nuovi annessi rustici si applicano i medesimi indirizzi normativi indicati al punto a) per gli edifici residenziali, con il medesimo spirito di inserimento e richiamo delle caratteristiche tipiche dell'ambiente agricolo tradizionale. E' consentita la realizzazione di modesti manufatti in legno per il ricovero di cavalli.

- a. caratteri tipologici: la pianta del manufatto dovrà essere a forma rettangolare allungata, copertura a due falde simmetriche con la linea di colmo parallela al lato maggiore; prospetti a timpano con muratura piena mentre portoni e fori di areazione saranno previsti prevalentemente sulle facciate dei lati longitudinali. Tutti gli elementi formali, cornici di gronda, pendenza falde, materiali ecc. saranno corrispondenti a quelli già indicati per gli edifici residenziali.

## 3. Manutenzione, restauro, ristrutturazione

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno tenere conto del livello e del valore tipologico ambientale. Il restauro e la manutenzione dovranno essere condotti riprendendo analoghi materiali, tecnologie, elementi formali della preesistenza. In caso di situazioni molto degradate e trasformate nel tempo, è necessario porsi come obiettivo il recupero e ripristino della tipologia originaria, pur tenendo conto dei successivi interventi se integrati nel contesto. La ristrutturazione, dovrà essere condotta tenendo conto del grado di possibile recupero e trasformabilità e dovrà tendere a ridare all'organismo edilizio una pur diversa funzionalità e destinazione, mantenendo inalterati i caratteri, senza stravolgere la preesistenza. Il restauro conservativo deve essere condotto scientificamente per gli edifici tutelati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24 e delle norme contenute nelle N.T.A.. Non è ammessa la demolizione e ricostruzione anche parziale. E' richiesto un rilievo analitico della situazione in atto anche dei particolari formali-tipologici, delle strutture murarie e degli intonaci, con un'adeguata documentazione fotografica. Elementi esterni quali aie con pavimentazioni in mattonato, pozzi, forni, muretti ecc. dovranno essere conservati ed adeguatamente restaurati. mantenendo anche il rapporto tra il costruito con eventuali presenze arboree di un certo rilievo.

- **ART.3.1.2: 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**

### **3.1.2.1 Linee generali**

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici, ambientali e acustici è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia;
2. Trovano inoltre applicazione le norme del Prontuario di mitigazione ambientale, di cui all'art. 17 della legge regionale 11/2004, allegato al Piano degli Interventi.

### **3.1.2.2 Relazione tecnica**

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

- **ART.3.1.3: 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:

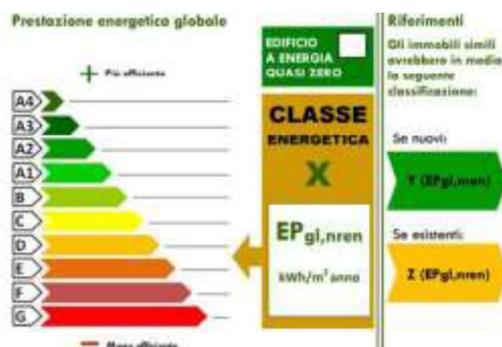
- costruito prima del DM 5.07.1975;
- con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
- con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004.,

i parametri di cui agli Art.3.1.1.2, 3.1.1.3 e 3.1.1.4 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi. Qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo, di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti per i nuovi locali.

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

Con riferimento ai parametri dell'art. 3.1.2. si attribuisce un punteggio per gli interventi volontari di adeguamento così distribuiti:



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

- **ART.3.1.5: PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

1. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
  - a. 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.

- **ART.3.1.6: 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 di regola piastrellate o comunque 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 4,00;
  - 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.3.1.7: DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")**

1. Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.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.3.1.8: PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

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

### **CAPO 2 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### - **ART.3.2.1: STRADE**

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali, secondo i principi enunciati dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e dai regolamenti e/o piani comunali di settore (es. piano della mobilità, ecc.).
2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade e ss.mm.ii.
3. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
4. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
5. I progetti attinenti alla realizzazione di nuova viabilità o alla modifica di quella esistente dovranno essere preventivamente valutati dalla Polizia Locale e dal competente ufficio viabilità comunale.

#### - **ART.3.2.2: 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 custodia, 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 devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.
5. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può - di norma - essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere di norma inferiore a m 3,00, salvo diversi accordi tra le parti.

#### - **ART.3.2.3: PISTE CICLABILI**

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
3. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore. [la larghezza minima può solo essere aumentata rispetto ai valori qui indicati]
4. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e ss.mm.ii.
5. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc.. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
6. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
7. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
8. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

#### - **ART.3.2.4: AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la

manovra, la sosta e l'uso delle automobili.

#### - **ART.3.2.5: PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.

#### - **ART.3.2.6: PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..
6. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
7. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale, pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
8. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
9. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano

continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

10. I progetti attinenti alla realizzazione di nuove opere di cui al presente articolo o alla modifica di quelle esistenti, dovranno essere preventivamente valutati dalla Polizia Locale e dal competente ufficio viabilità comunale.

#### - **ART.3.2.7: 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. Per i passi carrai deve essere prevista una piazzola di profondità almeno di m 5,00 misurati dal ciglio stradale al cancello carrabile, in modo da consentire la sosta di un veicolo. Per motivate esigenze di spazio, in alternativa alla piazzola di sosta, il cancello dovrà essere provvisto di apertura motorizzata.
2. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno m 5,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.
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, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti.
4. Il numero di accessi carrai sulla pubblica via non deve superare il numero delle unità abitative all'interno del lotto di pertinenza. Per i fabbricati pluriunità ed a schiera devono essere attuate soluzioni progettuali per limitare il numero degli accessi stessi.
5. Per quanto riguarda la tombinatura dei fossi esistenti, questa è di norma vietata nelle zone agricole e lungo le pubbliche vie, salvo che per la realizzazione di accessi a servizio di fabbricati o insediamenti, nel qual caso valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. per edifici monofamiliari o composti da un'unica unità immobiliare è possibile realizzare una tombinatura per la realizzazione di un accesso dalla pubblica via fino ad una larghezza non superiore a ml. 6,00;
  - b. per edifici plurifamiliari o composti da più unità immobiliari coordinate è consentita la realizzazione di massimo due accessi carrai di larghezza non superiore a ml. 6,00;
  - c. in caso di interventi di urbanizzazione mediante S.U.A. dovranno essere studiate apposite soluzioni al fine di garantire un regolare ed efficiente deflusso delle acque meteoriche ed un'adeguata superficie di assorbimento limitando per quanto possibile l'interferenza con la rete esistente, o migliorandola quando necessario.

Ove necessario è ammessa la tombinatura di fossi esistenti per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

#### - **ART.3.2.8: CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. I chioschi sono manufatti rimovibili con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. 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.
3. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.

4. Per l'installazione di tali strutture si deve procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
5. La superficie dei chioschi non dovrà essere superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
6. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada.
7. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..
8. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
9. Il dehors può essere 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.
10. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
11. Per l'installazione di tali strutture si deve procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
12. 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..
13. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.
14. Il Comune può dotarsi di uno specifico regolamento relativo al presente articolo.

**- ART.3.2.9: 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, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
3. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
5. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
6. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di

trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

#### - **ART.3.2.10: RECINZIONI**

1. L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di m 1,50 con eventuale muretto di base non superiore a m 0,50. È fatta salva la facoltà di allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni purché legittimate. E' ammessa inoltre, in corrispondenza dei cancelli, una altezza massima pari a m 2,00. Pilastrini o setti murari di supporto ai cancelli ed alle attrezzature di approvvigionamento degli impianti a rete non devono superare l'altezza di m 2,00.
1. bis In corrispondenza degli incroci, fermo restando l'altezza massima di m 1,50 la parte non trasparente della recinzione non potrà superare l'altezza di m 0,50 per uno sviluppo di m 5,00 su ognuno dei lati, e deve essere garantita la visibilità ai fini della sicurezza stradale.
2. Nel contesto delle aree agricole sarà invece possibile realizzare le recinzioni esclusivamente con rete metallica su pali metallici, di legno, con staccionata in legno che non ostruisca la visuale, con altezza massima di m 1,50 o con siepi. Entro i limiti e lungo i confini con le zone agricole, le recinzioni con parti in muratura potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico.
3. Nelle Z.T.O. D sono ammesse recinzioni con altezza massima di m 2,00, anche completamente cieche.

Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.

4. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.
5. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
6. I progetti attinenti alla realizzazione di nuove opere o alla modifica di recinzioni e/o accessi fronte viabilità o proprietà comunale, dovranno essere preventivamente valutati dalla Polizia Locale e dal competente ufficio viabilità e/o patrimonio comunale.

#### - **ART.3.2.11: 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 3 – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### - **ART.3.3.1: AREE VERDI**

1. 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 Regolamento Comunale del verde.
5. Rimangono esclusi dal campo di applicazione del Regolamento Comunale del verde urbano le aree e gli interventi di seguito elencati:
  - gli interventi sulle alberature che rappresentano ostacolo o impedimento al mantenimento in sicurezza delle infrastrutture di pubblica utilità, inclusi quelli riconducibili al quadro prescrittivo del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.);
  - le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali), relative alle aree protette e alle aree militari;
  - gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto o a fine ciclo nell'ambito dell'esercizio dell'attività agricola e forestale (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi cedui, pioppeti, vivai, ecc.);
  - gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica delle reti di scolo, di regimazione delle acque e di irrigazione, fossi, canali, comprese le fasce fluviali (ripe e sponde direttamente interessate dal deflusso delle acque).

#### - **ART.3.3.2: 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.3.3.3: 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 con le modalità e tempistiche individuate da specifiche linee guida.

#### - **ART.3.3.4: 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.3.3.5: SENTIERI**

1. Gli interventi di sistemazione / ri-funzionalizzazione 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.3.3.6: TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
  - a. lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente;
  - b. quelle stabilite dalle ordinanze del Commissario Allagamenti del 2008 e relative precisazioni, dal Piano delle Acque approvato con deliberazione consigliare, nonché dalle norme tecniche operative e dal prontuario di mitigazione ambientale del Piano degli Interventi.

**CAPO 4 – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

- **ART.3.4.1: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

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

- **ART.3.4.2: DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

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

- **ART.3.4.3: RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore.
2. Per ogni nuova costruzione e ampliamenti significativi, il progetto edilizio dovrà prevedere apposita area, in sede privata e direttamente accessibile dal suolo pubblico, nella quale andranno collocati i contenitori per il servizio di raccolta differenziata (dimensioni e tipologie da adeguare al tipo di servizio).

- **ART.3.4.4: DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

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

- **ART.3.4.5: DISTRIBUZIONE DEL GAS**

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

- **ART.3.4.6: 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 prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di

cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 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.3.4.7: PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

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

- **ART.3.4.8: TELECOMUNICAZIONI**

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'Ente gestore, ed all'Allegato 1 del presente Regolamento.

**CAPO 5 – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

- **ART.3.5.1: 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.3.5.2: FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**
  1. Si rimanda alle valutazioni di competenza della Soprintendenza, nonché alle norme tecniche operative, alle schede di tutela e al prontuario di mitigazione ambientale del Piano degli Interventi.
  
- **ART.3.5.3: ELEMENTI AGGETTANTI DALLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**
  1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggioni, 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 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.
  4. La realizzazione di poggioni, 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, fatte salve le motivate valutazioni discrezionali dell'Ente proprietario della strada.
  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.3.5.4: 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. In ogni caso trovano applicazione le norme dello strumento urbanistico generale.
  
- **ART.3.5.5: PIANO DEL COLORE**
  1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico 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.
  
- **ART.3.5.6: COPERTURE DEGLI EDIFICI**
  1. Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee, fatte salve norme specifiche di cui ai gradi di protezione.
  2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.

3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
  - a. camini, canne di ventilazione e simili;
  - b. parafulmini, antenne;
  - c. lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
  - d. eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.

#### - **ART.3.5.7: 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.

#### - **ART.3.5.8: 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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.3.5.9: ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI**

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radiotelevisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1) e 2), nonché a quanto prescritto al comma 3), limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui 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.3.5.10: 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.3.5.11: 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. 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.
3. 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.

- **ART.3.5.12: 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 ed il nulla osta all'installazione lungo le strade di pertinenza della Città Metropolitana di Venezia.
2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Regolamento Comunale disciplinante la materia.

- **ART.3.5.13: MURI DI CINTA**

1. Si rimanda all'Art. 3.2.10: RECINZIONI.

- **ART.3.5.14: 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.3.5.15: CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

1. La regolamentazione degli interventi di cui al presente articolo trova trattazione nel "Regolamento dei servizi cimiteriali" approvato con deliberazione C.C. n.9 del 22/02/2017.

- **ART.3.5.16: PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. Si rinvia alle norme di buona progettazione e di sicurezza da osservare nei luoghi pubblici.

**CAPO 6 – ELEMENTI COSTRUTTIVI**

- **ART.3.6.1: 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. 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).
4. 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, modifiche di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio dell'attività, 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).
5. 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.
6. 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 esclusi pertanto dal calcolo del volume o della superficie e soggetti alle norme del C.C. in materia di distanza.

#### - **ART.3.6.2: 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 e s.m.i.

#### - **ART.3.6.3: IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il

contesto ambientale e paesistico.

2. Sugli edifici ricadenti nel Tessuto Città storica (Zona "A") del vigente P.I./P.R.G. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico, fatte salve eventuali norme restrittive di piano.
3. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009.
6. Devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del P. I./P.R.G. (o alle norme tecnico operative e al prontuario di mitigazione ambientale del P. I.) e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

#### - **ART.3.6.4: COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

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

#### - **ART.3.6.5: STRADE, 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.
3. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi.
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 assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

7. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane possono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.
8. Relativamente alle definizioni stradali si rimanda all'art.3 del nuovo codice della strada D.lgs 285/92 e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 495/92.

- **ART.3.6.6: CAVEDI, POZZI DI 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.3.6.7: 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.3.6.8: RECINZIONI**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 3.2.10.

- **ART.3.6.9: 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 (PQAMA) dello strumento urbanistico vigente.

- **ART.3.6.10: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

1. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili (pensiline, elementi aggettanti) 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.

2. I pergolati, con struttura lignea o in metallo, privi di copertura, aventi l'esclusiva funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,00, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura. La superficie non può essere superiore a mq. 20,00.
3. La struttura deve comunque rispettare, la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà ovvero secondo accordi tra confinanti; inoltre la stessa non deve comportare minaccia alla sicurezza della circolazione stradale.
4. Manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a Magazzino/deposito attrezzi per il giardinaggio o il gioco dei bambini ed i gazebo fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq 10,00 e di altezza massima non superiore a m 2,40 di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione del fondo nel rispetto della distanza minima di ml 1,50 dai confini di proprietà ovvero secondo accordi tra confinanti.
5. Ai sensi art.44 c. 5 quinquies della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del rugginare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto.
6. Ai sensi art.44 c. 5 ter della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la realizzazione di manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e peraltro di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, con superficie coperta (SC) di massimo mq. 15,00.
7. Gli interventi trattati nel presente articolo sono considerati attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01 e del glossario edilizia libera (art. 1 c. 2 D.lgs 222/2016).
8. In caso non siano rispettate le dimensioni ed i parametri indicati nei precedenti commi, si attiveranno le procedure e le eventuali sanzioni previste dall'art. 27 DPR 380/01 e seguenti.

#### - **ART.3.6.11: PISCINE**

1. Per la realizzazione delle piscine e degli eventuali locali accessori interrati deve essere rispettata la distanza di m 2,00 dal confine di proprietà come previsto dal Codice Civile. Per le costruzioni (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) fuori terra devono essere rispettate le distanze previste dalla normativa vigente.  
In Z.T.O. Agricola il volume della piscina non può essere superiore al 20% del volume dell'edificio residenziale principale.

#### - **ART.3.6.12: ALTRE OPERE DI CORREDO DEGLI EDIFICI**

1. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle N. T. O, del presente R.E. e delle "linee guida per altri manufatti di arredo, quali gazebo su terrazze e terreni" approvate con provvedimenti del Comune.

## **TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **- ART.4.1: 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.
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".

### **- ART.4.2: PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DEL 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.4.3: 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.4.4: VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

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

- **ART.4.5: 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 ss.mm.ii. 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.4.6: 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.

## **TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE**

- **ART.5.1: 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.5.2: 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. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi presentati successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento e relativi ad interventi ricadenti in ambiti soggetti a PUA in corso di approvazione o approvati, saranno esaminati sulla base della disciplina vigente alla presentazione del PUA.
4. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

- **ART.5.3: ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

1. L'entrata in vigore del presente regolamento comporta l'abrogazione del regolamento edilizio approvato con DGRV n. 1658 del 22/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni; analogamente, i contrasti tra norme contenute nel presente e altre riportate in altri regolamenti dell'Ente, andranno risolti secondo i principi dettati in materia di interpretazione della successione di norme di pari rango normativo.