



**COMUNE DI  
ROSOLINA**

# REC

REGOLAMENTO

EDILIZIO

COMUNALE

**Il sindaco**  
Franco VITALE

**Ufficio tecnico**  
Simona TROMBINI  
Andrea VIANELLO

**Il consulente**  
Ilaria GIATTI

MARZO 2021



PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA .....	7
ART.1.    FINALITÀ E OGGETTO.....	7
ART.2.    DEFINIZIONI UNIFORMI.....	7
ART.3.    DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE.....	11
ART.4.    AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE.....	18
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	18
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	18
ART.5.    SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE) .....	18
ART.6.    SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) .....	18
ART.7.    COORDINAMENTO SUAP/SUE .....	19
ART.8.    PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI.....	19
ART.9.    CONTROLLI A CAMPIONE.....	19
ART.10.   COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP).....	20
ART.11.   COMMISSIONE EDILIZIA (CE) .....	20
ART.12.   SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE.....	20
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI .....	20
ART.13.   ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA .....	20
ART.14.   RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI.....	20
ART.15.   CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU).....	20
ART.16.   PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	20
ART.17.   SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ .....	21
ART.18.   CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI .....	21
ART.19.   PARERI PREVENTIVI.....	21
ART.20.   ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA .....	21
ART.21.   MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO .....	22
ART.22.   COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE .....	22
ART.23.   CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA.....	22
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
ART.24.   COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI .....	23
ART.25.   ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI .....	23
ART.26.   COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI.....	24

ART.27.	OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO .....	24
ART.28.	COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA.....	24
	CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	25
ART.29.	PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI .....	25
ART.30.	PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO .....	25
ART.31.	CONDUZIONE DEL CANTIERE .....	25
ART.32.	CARTELLI DI CANTIERE .....	26
ART.33.	CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI .....	26
ART.34.	TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI .....	27
ART.35.	SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA .....	27
ART.36.	ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI.....	27
ART.37.	RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI.....	28
	TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....	29
	CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	29
ART.38.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI.....	29
	38 a Caratteristiche dei locali .....	29
	38 b Altezze minime .....	29
	38.c Superfici minime e dotazione degli alloggi .....	30
	38 d Ventilazione, areazione e illuminazione .....	31
	38 e Scale, ascensori, ringhiere e parapetti .....	31
	38 f Piani seminterrati e sotterranei .....	32
	38 g Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	32
ART.39.	REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI, RIFERITI ALLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE, ALL'EFFICIENZA ENERGETICA E AL COMFORT ABITATIVO, FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI, ALL'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E DI MATERIALI ECOCOMPATIBILI, ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI O CLIMA ALTERANTI, ALLA RIDUZIONE DEI RIFIUTI E DEL CONSUMO DI SUOLO .....	33
	39 a Linee generali.....	33
	39 b Efficienza energetica della struttura edilizia .....	34
	39 c Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici .....	34
	39 d Impianti di riscaldamento.....	34
	39 e Fonti energetiche rinnovabili .....	35
	39 f Pannelli fotovoltaici /solari .....	35
	39 g Serre solari bioclimatiche .....	35
	39 h Contenimento dei consumi idrici .....	35

39 i Sistemi di illuminazione .....	36
39 I Requisiti acustici passivi.....	36
ART.40. REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE .....	36
ART.41. 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.....	37
ART.42. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON	37
ART.43. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE .....	37
ART.44. DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	37
ART.45. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA .....	37
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	39
ART.46. STRADE.....	39
ART.47. PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO .....	39
ART.48. PISTE CICLABILI .....	39
ART.49. AREE PER PARCHEGGIO.....	39
ART.50. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE .....	41
ART.51. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	41
ART.52. PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE .....	42
ART.53. CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO .....	42
ART.54. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI.....	43
ART.55. RECINZIONI.....	44
ART.56. NUMERI CIVICI.....	44
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE .....	45
ART.57. AREE VERDI.....	45
ART.58. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE .....	45
ART.59. ORTI URBANI .....	45
ART.60. PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE .....	45
ART.61. SENTIERI.....	45
ART.62. TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	45
CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE .....	46
ART.63. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....	46
ART.64. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE.....	46

ART.65.	RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI .....	46
ART.66.	DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.....	46
ART.67.	DISTRIBUZIONE DEL GAS .....	46
ART.68.	RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	46
ART.69.	PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO .....	46
ART.70.	TELECOMUNICAZIONI .....	47
	CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO .....	47
ART.71.	PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI .....	47
ART.72.	FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO .....	47
ART.73.	ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE, PARAPETTI E DAVANZALI.....	48
ART.74.	ALLINEAMENTI .....	48
ART.75.	PIANO DEL COLORE .....	48
ART.76.	COPERTURE DEGLI EDIFICI .....	48
ART.77.	ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	48
ART.78.	GRIGLIE ED INTERCAPEDINI .....	49
ART.79.	ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI	49
ART.80.	SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI .....	50
ART.81.	INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE .....	50
ART.82.	CARTELLONI PUBBLICITARI .....	51
ART.83.	MURI DI CINTA.....	51
ART.84.	BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI .....	51
ART.85.	CIMITERI MONUMENTALI E STORICI .....	51
ART.86.	PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI.....	51
	CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI .....	51
ART.87.	SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	51
ART.88.	SERRE BIOCLIMATICHE .....	52
ART.89.	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	52
ART.90.	COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI .....	53
ART.91.	PASSAGGI PRIVATI E CORTILI .....	53
ART.92.	CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE .....	54
ART.93.	INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AEREAZIONE.....	54
ART.94.	RECINZIONI.....	54
ART.95.	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI .....	54

ART.96.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA .....	54
ART.97.	PISCINE .....	55
ART.98.	ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI .....	55
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....		56
ART.99.	ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO .....	56
ART.100.	PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO .....	56
ART.101.	VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI.....	56
ART.102.	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	56
ART.103.	SOSPENSIONE DEI LAVORI .....	56
ART.104.	SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO .....	56
TITOLO V - NORME TRANSITORIE.....		58
ART.105.	AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	58
ART.106.	ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	58

**PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

**ART.1. FINALITÀ E OGGETTO**

Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2, comma 4, del DPR n. 380/2001 e s.m.i., conformemente ai disposti dell'art. 4, comma 1, dello stesso DPR, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268 e della DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nel presente RE, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di adeguamento o variante.

**ART.2. DEFINIZIONI UNIFORMI**

1. Le seguenti 28 "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali **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. Pertanto, non potranno incidere sugli strumenti urbanistici, né generali né attuativi che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamento Edilizio al RET.

1. Superficie territoriale	10. Indice di permeabilità	19. Volume totale o volumetria complessiva	27. Altezza dell'edificio
2. Superficie fondiaria	11. Indice di copertura	20. Piano fuori terra	28. Altezza utile
3. Indice di edificabilità territoriale	12. Superficie totale	21. Piano seminterrato	29. Distanze
4. Indice di edificabilità fondiaria	13. Superficie lorda	22. Piano interrato	
5. Carico urbanistico	14. Superficie utile	23. Sottotetto	
6. Dotazioni Territoriali	15. Superficie accessoria	24. Soppalco	
7. Sedime	16. Superficie complessiva	25. Numero dei piani	
8. Superficie coperta	17. Superficie calpestabile	26. Altezza lorda	
	18. Sagoma		

voce		definizione	unità di misura
1. Superficie Territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	MQ
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	MQ
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	MC/MQ
4. Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	MC/MQ
5. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	

voce		definizione	unità di misura
6. Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
7. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	
8. Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	MQ
		<p>NOTA ESPLICATIVA</p> <p><i>Gli sporti, le logge senza soprastanti corpi chiusi, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva superiori a 1,50 m sono computati per intero.</i></p> <p><i>Non sono computate:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>le parti completamente interrato;</i></li> <li>- <i>le serre stagionali, le piscine;</i></li> <li>- <i>i pergolati, le pompeiane, i gazebo;</i></li> <li>- <i>gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità;</i></li> </ul>	
10. Indice di permeabilità	IPT/ PF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	
11. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
12. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	MQ
13. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	MQ
14. Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	MQ
15. Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m 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 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per 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>	MQ
16. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	MQ
17. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	MQ

voce		definizione	unità di misura
18. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	
19. Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	MC
NOTA ESPLICATIVA <i>Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96 e delle altre disposizioni in materia di risparmio energetico.</i>			
20. Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
21. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	
22. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
23. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
24. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
		NOTA ESPLICATIVA <i>I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa. I soppalchi sono ammessi quando la proiezione orizzontale del soppalco non eccede il 40% della superficie del locale abitabile, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano una altezza minima non inferiore a 2,20 m.</i>	
25. Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
		NOTA ESPLICATIVA <i>eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente su di un lato.</i>	
26. Altezza lorda	H.L	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.	ML
28. Altezza dell'edificio	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	ML
29. Altezza utile	HU	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.	ML
30. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	ML

2. Le seguenti 14 "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, non aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, sono entrate in vigore in tutto il territorio regionale a far data dal 22 maggio 2018.

9. Superficie permeabile	36. Ballatoio
27. Altezza del fronte	37. Loggia/loggiato
31. Volume tecnico	38. Pensilina
32. Edificio	39. Portico/Porticato
33. Edificio Unifamiliare	40. Terrazza
34. Pertinenza	41. Tettoia

35. Balcone

42. Veranda

VOCE		DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
9.Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	MQ
27. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	ML
31. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	
		<b>NOTA ESPLICATIVA</b> 1. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile. 2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori per la parte eccedente la linea di colmo, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori. 3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i sottotetti non praticabili, le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili. 4. I volumi tecnici non sono computati ai fini di superficie, volume e distanze.	
32. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
		<b>NOTA ESPLICATIVA</b> Non sono da considerarsi edificio tutti i manufatti da giardino e per ricovero attrezzi	
33. Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
34. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	
35. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
36. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
37. Loggia/loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
38. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
39. Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
40. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
41. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	

VOCE	DEFINIZIONE	UNITÀ DI MISURA
42. Veranda	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	

3. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino le definizioni di cui sopra costituisce automatica modifica od integrazione delle stesse, indipendentemente dal loro successivo formale recepimento nel presente testo regolamentare.

**ART.3. DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE**

1. Si introducono le seguenti ulteriori definizioni:

VOCE	DEFINIZIONE
A1. Volume urbanistico	<p>Volume del fabbricato: è il volume del solido emergente dal terreno, dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio come definita al successivo punto 2.</p> <p>Sono escluse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Le logge rientranti con profondità non superiore a 1,50 me i sottostanti porticati;</li> <li>b. I porticati di uso pubblico;</li> <li>c. I porticati di edifici, fino ad un massimo complessivo di ¼ (un quarto) della superficie coperta;</li> <li>d. Le torrette di ascensore ed i volumi tecnici;</li> <li>e. Gli spazi adibiti a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo di 45 m³ per unità abitativa. La parte eccedente va conteggiata.</li> <li>f. I vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a 50 cm, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.</li> <li>g. Le scale esterne accostate al fabbricato purché l'aggetto rispetto alla parete non superi 150 cm le scale esterne qualora superino l'altezza di 150 cm dalla quota di riferimento per il calcolo dell'altezza del fabbricato come definita al punto A2 concorrono alla definizione del volume edilizio. Il volume delle scale esterne è pari alla superficie coperta per l'altezza calcolata dalla quota di riferimento fino all'estradosso della struttura portante (soletta, travi).</li> <li>h. Le scale esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento anche se non conformi ai progetti approvati.</li> <li>i. Le logge rientranti fino a 150 cm.</li> </ul>
A2. Altezza ai fini urbanistici	<p>L'altezza dell'edificio corrisponde alla distanza intercorrente tra la quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato e l'intradosso del solaio di copertura nel caso di copertura piana o comunque del soffitto del piano praticabile situato più in alto. Nel caso di copertura inclinata l'altezza sarà calcolata nel punto medio del suo intradosso.</p> <p>Nel calcolo dell'altezza non si considerano i sottotetti, qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%, vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota di calpestio del sottotetto all'imposta della falda inclinata ed i locali ricavati siano destinati a soffitta. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori di quanto precedentemente indicato, o i locali ricavati non siano destinati a soffitta, questi sono computati agli effetti della determinazione dell'altezza del fabbricato.</p> <p>Nel caso di terreno inclinato, l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte; la quota di riferimento 0,00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno. Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica, l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.</p> <p>Nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna.</p>
A3. Distacchi e distanze	<p>Distacchi tra edifici e distanza dai confini: i distacchi tra gli edifici sono quelli stabiliti dal D.l. 1444/1968 e vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta; le distanze dai confini di proprietà e/o del cambio di zona di PRG vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.</p> <p>La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatto salvo quanto stabilito dal codice civile e i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96, e dalle NTO del PI vigente, non si applica:</p>

	<p>a) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;</p> <p>b) alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, cabine, opere artistiche, elementi di arredo per giardini, strutture leggere, piscine;</p> <p>c) ai manufatti completamente interrati;</p> <p>d) alle strutture di sostegno di pergolati, pompeiane, gazebo.</p> <p>In tutte le aree territoriali omogenee di completamento e aree di interesse pubblico, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta al di sotto di quanto previsto dalla vigente normativa, solo previo assenso dei proprietari confinanti, documentato con atto notarile regolarmente registrato e trascritto.</p> <p>È sempre consentita in tutte le zone territoriali omogenee l'edificazione in confine di proprietà, quando i confinanti richiedano contemporaneamente la concessione ad edificare. Qualora uno dei due confinanti non abbia dato inizio ai lavori sarà necessario presentare il vincolo di inedificabilità sul lotto non costruito.</p> <p><b>Distanza tra fabbricati</b></p> <p>I distacchi tra gli edifici vengono misurati in direzione perpendicolare alle due superfici opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta</p> <p>In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti (finestate e non finestrate), pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10 m.</p> <p>È ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.</p> <p>Detta disposizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata nei casi di prospicienza diretta tra le pareti.</p> <p>La distanza minima di 10 m può essere ridotta se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.</p> <p><b>Distanze particolari</b></p> <p>Nelle articolazioni dello stesso fabbricato, comunque collegate (portico, terrazza, vano scala) per le parti fronteggianti non finestrate, indipendentemente dall'altezza di queste, è sufficiente rispettare la sola distanza di 3 m prevista dal codice civile.</p> <p>Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso scritto dei proprietari dei fabbricati esistenti. Il distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non è da valutarsi a condizione che la rientranza non superi i 3 metri misurati in proiezione orizzontale o verticale.</p> <p>Sono escluse dal calcolo delle distanze le scale esterne realizzate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.</p> <p><b>Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade</b></p> <p>Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,00 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;</li> <li>- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m;</li> <li>- 10,00 m per lato, per strade di larghezza superiore a 15,00 m.</li> </ul> <p>La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.</p> <p>Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.</p> <p>Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.</p> <p>Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà del Sindaco, in sede di rilascio del titolo abilitativo, permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purché ciò</p>
--	--

	<p>non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. In tutte le zone, per strade vicinali od a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, è ammessa una distanza minima assoluta di 5,00 m dal ciglio della strada.</p> <p><b>Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà</b> Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di 5,00 m. È ammessa la costruzione a confine di proprietà se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.</p> <p><b>Distanze dai confini di zona</b> Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone F e le altre zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà. È ammessa la deroga unicamente a fronte di un pubblico interesse, previo convenzionamento/concessione con l'Amministrazione Comunale. Nei restanti casi è ammessa la costruzione sul confine di zona, nel rispetto di quanto disposto dai precedenti capoversi.</p>
A4. Aggetti e sporti	<p>Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente: a) fino a 4,00 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10; b) oltre i 4,00 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 m. Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale</p>
A5. Area di pertinenza	<p>Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto. <i>Per la realizzazione degli interventi il lotto urbanistico di pertinenza è preventivamente definito con apposito atto notarile trascritto.</i> <i>Un lotto di pertinenza si definisce "saturo" quando è stato completamente utilizzato l'indice di edificabilità fondiaria previsto per le particelle catastali costituenti il lotto stesso.</i> <i>Un lotto di pertinenza si definisce "parzialmente saturo" quando l'indice di edificabilità fondiaria previsto per esso consente incrementi edilizi rispetto al volume esistente e si definisce "libero" qualora sullo stesso non insista alcun volume. In entrambi i casi l'indice fondiario non utilizzato in parte o in tutto è dimostrato mediante conforme dichiarazione del proprietario.</i> <i>Restano validi i vincoli relativi ai lotti di pertinenza risultanti da atti notarili stipulati in data antecedente all'adozione del nuovo PI.</i></p>
A6. Lastrico solare	<p>Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.</p>
A7. Lotto	<p>Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.</p>
A8. Parete finestrata	<p>Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, portoncini di ingresso, basculanti e similari.</p>
A9. Piano di campagna	<p>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.</p>
A10. Quota zero di riferimento	<p>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. È sempre consentito riportarsi alla quota della strada, in questo caso la quota zero fa riferimento alla quota della strada.</p>

<p>A11. Superfici in esercizio commerciale</p>	<p>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.</p>
<p>A12. Superficie semipermeabile</p>	<p>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.</p>
<p>A13. Portico soggetto ad uso pubblico</p>	<p>I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio sancita con atto registrato e trascritto, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.                      I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata.                      L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a 3,00 m.</p>
<p>A14. Destinazioni d'uso</p>	<p>È la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametri che di cui alle leggi regionali.                      Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.                      Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole, ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.                      Il mutamento di destinazione in assenza di interventi edilizi è ammesso con SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 nel rispetto dei parametri previsti dalle NTO del PI, previa dimostrazione dell'idoneità degli impianti, della conformità igienico sanitaria degli ambienti e dell'avvenuta variazione catastale. Comporta la corresponsione del contributo di costruzione determinato secondo le tariffe approvate e vigenti, nonché, ove dovuto, a studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso di sosta secondo i parametri definiti dalla zona territoriale omogenea di appartenenza. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento degli standard richiesti è consentita la monetizzazione nella misura stabilita con delibera del Consiglio Comunale.                      Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:                      a) residenza,                      b) ricettivo, turistico;                      c) attività produttive (artigianali ed industriali);                      d) agricoltura;                      e) attività commerciali e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;                      f) attività direzionali.                      Ai fini della destinazione d'uso, si possono considerare assimilabili al commercio, le attività di artigianato di servizio fino alla superficie utile complessiva di 200 m<sup>2</sup>, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per le singole zone territoriali omogenee.                      Rientrano nella specifica definizione di "artigianato di servizio" le seguenti attività: servizi alla persona ed all'igiene della persona (odontotecnici, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, manicure, visagisti, tatuaggi, saune), servizi all'abbigliamento (calzolai, sarti, modisterie, pellicciai, lavasecco, lavanderie non industriali anche automatiche, stirerie), servizi dell'alimentazione (fornai, panetterie, pasticcerie, gelaterie artigianali, gastronomie, pizzerie da asporto e/o al taglio, rosticcerie, friggitorie, produzione di pasta fresca), servizi alle imprese (servizi tecnici, traduttori, disegnatori tecnici, pubblicità, consulenza organizzativa), altri servizi (ottici, decorazioni ceramiche, taxi noleggiato con conducente, gioiellerie, riparazione orologi, studi e laboratori fotografici, decorazioni artistiche, restauratori, tosature e pulizia animali, noleggio di beni mobili, riparazioni beni di consumo, rilegature e finiture libri, laboratori di corniciaio, vetrai).</p>

	Per tutte le altre casistiche, diverse da quanto sopra riportato, la destinazione d'uso dei locali deve essere obbligatoriamente corrispondente al tipo di attività esercitata.
--	---

**A 15. STRUTTURE LEGGERE SU SUOLO PRIVATO, PUBBLICO O AD USO PUBBLICO**

Le strutture accessorie, nelle loro diverse funzioni, possono essere installate su suolo privato, pubblico o privato di uso pubblico, a condizione che:

- non costituiscano pericolo per la sicurezza della circolazione e non pregiudichino in alcun modo la funzionalità della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale;
- non impediscano la funzionalità e non limitino la superficie delle aree a parcheggio salvo il caso che, su parere favorevole del Responsabile del Procedimento, possano essere compensate in altra posizione o monetizzate;
- non rechino pregiudizio ad alberature, anche se isolate, ed alle pavimentazioni esistenti (quando realizzate su suolo pubblico o ad uso pubblico);
- siano rispettate le norme del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 30 Aprile 1992 n.285 e succ. mod.), del Codice Civile e, in ogni caso, siano fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- i materiali ed i colori non costituiscano disturbo estetico dell'ambiente circostante e non generino confusione con la segnaletica stradale;
- le forme siano di tipo semplice e regolare e le relative strutture siano facilmente smontabili e/o amovibili (se realizzate su suolo pubblico o privato ad uso pubblico);
- le dimensioni massime delle strutture relative al presente regolamento non siano superate;

I manufatti previsti su aree private possono essere realizzati su modeste platee di ancoraggio realizzate in piastre prefabbricate o in calcestruzzo aventi superficie massima eccedente di ml. 0,50, su ogni lato, rispetto la superficie lorda dei manufatti, che dovranno comunque essere conformi a quanto previsto dal presente articolo alla lettera "g". Le platee di ancoraggio devono avere dimensioni contenute tali da non rientrare nelle tipologie disciplinate dalla Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

L'installazione dei manufatti indicati di seguito deve seguire le procedure indicate per ciascuno. Per gli interventi in aree sottoposte a vincolo ambientale si applicano le disposizioni previste D.lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 s.m.i. (Codice dei Beni culturali e paesaggistici).

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiedere la rimozione dei manufatti e la rimessa in pristino del suolo pubblico, in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo.

Tutti i manufatti di seguito richiamati non costituiscono né superficie coperta e volume né distanza dal confine e dai fabbricati in relazione agli indici urbanistico-edilizi.

**STANDARD URBANISTICI**

Qualora la realizzazione delle opere contenute nel presente regolamento comportino la diminuzione degli standard urbanistici gli stessi possono essere rilocalizzati, in altra area compresa entro un raggio di ml 250,00 dalla originaria collocazione, oppure monetizzati sulla base della Delibera di Consiglio Comunale.

VOCE	DEFINIZIONE
1. Gazebo	<p>Per gazebo si intendono quelle strutture costituite da elementi verticali di sostegno realizzati in legno o metallo (preferibilmente in ferro battuto), di forma regolare circolare, quadrata, ecc., comunque geometrica, con copertura a cupola o a falde regolari, realizzata in legno, arelle o materiale sintetico (con colori che non costituiscano disturbo estetico dell'ambiente circostante) ed aperte su tutti i lati (fatta eccezione per pannelli grigliati così come riportato nei sussidi allegati).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per le residenze può essere realizzato un solo gazebo per ogni unità abitativa con le seguenti caratteristiche:</li> <li>- Superficie lorda massima ammessa 16,00 m<sup>2</sup> (misurata sulla proiezione del profilo più esterno)</li> <li>- Altezza massima ammessa: non deve superare i 3,00 m.</li> </ul> <p>Per le attività turistiche e commerciali-direzionali può essere realizzato un solo gazebo per ogni attività con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie lorda massima ammessa 60,00 m<sup>2</sup> (misurata sulla proiezione del profilo più esterno)</li> <li>- Altezza massima ammessa: non deve superare i 4,00 m.</li> </ul> <p>La realizzazione è soggetta a procedura di SCIA.</p>
2. Capanni per attrezzi da giardino	<p>Struttura chiusa in legno di forma geometrica con eventuali aperture per porte e finestre. Queste strutture sono adibite al deposito di attrezzature per giardinaggio o magazzini, in genere. Il presente articolo norma le sole strutture residenziali e quindi esclude quelle a destinazione turistica e commerciale-direzionale.</p>

	<p>Possono essere ancorate su basamento in legno, piastre prefabbricate o calcestruzzo, comunque di modesta entità.          Può essere realizzato un solo capanno per ogni unità abitativa delle strutture residenziali.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie lorda massima ammessa 8,00 m<sup>2</sup> (misurata sulla proiezione del profilo più esterno)</li> <li>- Sporto massimo della copertura m 0,50</li> <li>- Altezza massima ammessa: non deve superare i 2,50 m.</li> </ul> <p>La realizzazione è soggetta a procedura di SCIA.</p>
<p>3. Pergole</p>	<p>Strutture in legno e/o metallo, aperte sui lati e non coperte, costituite da elementi verticali portanti, travi e arcarecci.          Le pergole possono essere di tipo accostato ai fabbricati, di collegamento, o isolato.          Queste strutture non possono essere dotate di copertura in nessun caso, fatta eccezione per le essenze vegetali di tipo rampicante o cannuccia palustre (arelle) o altro materiale ombreggiante.          Può essere realizzata una sola pergola di tipo isolato o di collegamento per ogni unità abitativa delle strutture residenziali.          Possono essere ancorate su basamento in legno, piastre prefabbricate o calcestruzzo, comunque di modesta entità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie lorda massima ammessa 30,00 m<sup>2</sup> (misurata sulla proiezione del profilo più esterno);</li> <li>- Altezza massima interna: 3,00 m</li> <li>- Copertura: piana, falda inclinata, due falde</li> </ul> <p>Può essere realizzata una sola pergola di tipo isolato o di collegamento per ogni attività turistica e commerciale-direzionale.          Possono essere ancorate su basamento in legno, piastre prefabbricate o calcestruzzo, comunque di modesta entità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie lorda massima ammessa 100,00 m<sup>2</sup> (misurata sulla proiezione del profilo più esterno);</li> <li>- Altezza massima interna: 4,00 m</li> <li>- Copertura: piana, falda inclinata, due falde</li> </ul> <p>La realizzazione è soggetta a procedura di SCIA.</p>
<p>4. Pergole bioclimatiche</p>	<p>E' una struttura dotata di un tetto con lamelle orientabili, cioè di liste regolabili nella loro inclinazione. In questo modo è possibile la regolazione dell'apertura e la chiusura del tetto, opzione che permette di riparare la parte sottostante dal sole ma lasciar filtrare l'aria.          La pergola bioclimatica a lamelle orientabili offre l'opportunità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aprire completamente il tetto, quando il meteo è favorevole;</li> <li>- Inclinare le lamine ombreggiando e lasciando filtrare l'aria;</li> <li>- Chiudere totalmente la copertura superiore in caso di pioggia</li> </ul> <p>La struttura della pergola bioclimatica realizzata in metallo o legno, può essere accessoriata sui lati con tende scorrevoli o pannelli per una chiusura totale o parziale della copertura outdoor in caso di vento o nella stagione fredda.          Può essere realizzata una sola pergola bioclimatica di tipo isolato o di collegamento per ogni unità abitativa delle strutture residenziali.          Possono essere ancorate su basamento in legno, piastre prefabbricate o calcestruzzo, comunque di modesta entità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie lorda massima ammessa 30,00 mq (misurata sulla proiezione del profilo più esterno);</li> <li>• Altezza massima interna: 3,00 m;</li> <li>• Copertura: piana, falda inclinata, due falde.</li> </ul> <p>Può essere realizzata una sola pergola bioclimatica di tipo isolato o di collegamento per ogni attività turistica-ricettiva e commerciale- direzionale.          Possono essere ancorate su basamento in legno, in piastre prefabbricate o calcestruzzo, comunque di modesta entità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie lorda massima ammessa 100,00 mq (misurata sulla proiezione del profilo più esterno);</li> <li>• Altezza massima interna: 4,00 m;</li> <li>• Copertura: piana, falda inclinata, due falde.</li> </ul> <p>La realizzazione è soggetta a procedura di SCIA.</p>

<p>5. Tettoie ricovero auto</p>	<p>Strutture in legno o metallo, aperte sui lati, costituite da elementi verticali portanti, travi orizzontali e arcarecci con copertura in legno, arelle e materiali sintetici (con colori che non costituiscano disturbo estetico dell'ambiente circostante). Possono essere ancorate su basamento in legno, piastre prefabbricate o calcestruzzo, comunque di modesta entità. Può essere realizzata una sola tettoia per ogni unità abitativa delle strutture residenziali e delle strutture turistiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie lorda massima ammessa 30,00 m<sup>2</sup> (misurata sulla proiezione del profilo più esterno);</li> <li>- Altezza massima ammessa: non deve superare i 2,80 m;</li> <li>- Distanza minima dalla sede stradale: 1,50 m (in presenza di marciapiede tale distanza deve essere riferita al filo esterno del marciapiede, lato proprietà).</li> <li>- Distanza minima dalla sede stradale: 1,50 m (in presenza di marciapiede tale distanza deve essere riferita al filo esterno del marciapiede, lato proprietà).</li> </ul> <p>La realizzazione è soggetta a procedura di SCIA.</p>
<p>6. Tettoie per il ricovero di cicli e motocicli</p>	<p>Strutture in legno o metallo, aperte sui lati, costituite da elementi verticali portanti, travi orizzontali e arcarecci con copertura in legno, arelle e materiali sintetici (con colori che non costituiscano disturbo estetico dell'ambiente circostante). Possono essere ancorate su basamento in legno, piastre prefabbricate o calcestruzzo, comunque di modesta entità. Può essere realizzata una sola tettoia per ogni unità abitativa delle strutture residenziali e delle strutture turistiche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie lorda massima ammessa 10,00 m<sup>2</sup> (misurata sulla proiezione del profilo più esterno);</li> <li>- Altezza massima ammessa: non deve superare i 2,50 m;</li> <li>- Distanza minima dalla sede stradale: 1,50 m (in presenza di marciapiede tale distanza deve essere riferita al filo esterno del marciapiede, lato proprietà).</li> <li>- Distanza minima dalla sede stradale: 1,50 m (in presenza di marciapiede tale distanza deve essere riferita al filo esterno del marciapiede, lato proprietà).</li> </ul> <p>La realizzazione è soggetta a procedura di SCIA.</p>
<p>7. Elementi di arredo: Fioriere, panchine, cestini, pannelli divisorii, grigliati</p>	<p>Gli elementi di arredo devono essere realizzati in materiali, forme e colori tali da richiamare le tipologie presenti negli ambiti adiacenti la zona d'intervento. In particolare per gli elementi da posizionare in aree pubbliche o ad uso pubblico la scelta deve ricadere sulle tipologie già presenti nel territorio. Gli elementi di arredo del presente articolo possono essere realizzati in tutte le strutture destinate ad attività ricettive. Il posizionamento di elemento di arredo su aree pubbliche o di uso pubblico non deve, in ogni caso, creare intralcio alla circolazione pedonale, veicolare o l'accessibilità alle persone con disabilità, e nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 30 Aprile 1992 n 285 e succ. mod.). La realizzazione non è soggetta a titolo abilitativo.</p>
<p>8. Lampioni da giardino, fontanelle</p>	<p>È ammessa la posa di strutture quali lampioni, fontanelle e comunque strutture che richiedano la posa di sottoservizi per il loro utilizzo, di modeste dimensioni. Gli elementi di arredo del presente articolo possono essere realizzati in tutte le strutture ricettive nel rispetto della L. R. 27 giugno 1997, n. 22 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso". La realizzazione non è soggetta a titolo abilitativo.</p>
<p>9. Giochi Bambini</p>	<p>È ammessa la posa di strutture per il gioco e lo svago dei bambini realizzate con struttura in legno, metallo o p.v.c., di modeste dimensioni, per ogni singola struttura ricettiva, è ammessa un'altezza massima di 2,50 m:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie massima complessiva 100,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>- Le strutture devono essere conformi alle norme UNI EN 1176 e UNI EN 1177 ss. mm.;</li> <li>- Per le strutture aventi dimensioni superiori è necessario conseguire il titolo abilitativo.</li> </ul> <p>La realizzazione non è soggetta a titolo abilitativo.</p>
<p>10. Tende su area privata</p>	<p>È ammessa l'installazione di tende da sole su fabbricati affacciati in aree private, realizzate in forme e con materiali tali che non costituiscano disturbo estetico dell'ambiente circostante. La realizzazione non è soggetta a titolo abilitativo.</p>
<p>11. Tende su area pubblica</p>	<p>È ammessa l'installazione, sul fronte di fabbricati su strade o marciapiedi pubblici o ad uso pubblico, di tende da sole ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico realizzate con</p>

	<p>materiali e colori che non costituiscano disturbo estetico all'ambiente circostante. La loro altezza dal piano di calpestio non deve essere inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo interno del marciapiede e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada. La realizzazione non è soggetta a titolo abilitativo.</p>
12. Percorsi ombreggiati	<p>Per percorsi ombreggiati si intendono quelle strutture costituite da elementi verticali di sostegno realizzati in legno o metallo, che sottolineano un percorso, con copertura, realizzata preferibilmente mediante essenze vegetali di tipo rampicante o cannuccia palustre (arelle), oppure in legno, materiale sintetico (con colori che non costituiscano disturbo estetico dell'ambiente circostante) ed aperte su tutti i lati. La loro altezza dal piano di calpestio non deve essere inferiore a 2,20 m e non deve superare i 4,00 m, la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo interno del marciapiede e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada. Il presente articolo norma le sole strutture a destinazione turistica e commerciale-direzionale e quindi esclude quelle a destinazione residenziale. La realizzazione non è soggetta a titolo abilitativo.</p>

**ART.4. AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE**

Nella zona dell'arenile individuabile nelle Tavole del PI e nel PPA si applicano anche le norme del Piano Particolareggiato dell'Arenile.

Il RE prevale sul Prontuario del PI che svolge la funzione di strumento di indirizzo della Qualità urbanistica/architettonica e non interviene sui regolamenti.

**TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

**CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI**

**ART.5. SPORTELLO UNICO EDILIZIA (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è disciplinato dall'art. 5 del DPR 380/01 e s.m.i; 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 e s.m.i. Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Il SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal 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, gli impianti di telecomunicazione, l'installazione di insegne, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..

**ART.6. 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 in applicazione del DPR 160/2010.
2. Il Comune di Rosolina svolge le funzioni di Sportello Unico per Attività produttive avvalendosi del supporto della CCIAA di Venezia Rovigo, nel rispetto dell'art.4, comma 10-12 del D.P.R. 160/2010.
3. Le pratiche edilizie indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica utilizzando il sito [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it).

**ART.7. COORDINAMENTO SUAP/SUE**

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e s.m.i. 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 e s.m.i.
3. Salva diversa disposizione organizzativa e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

**ART.8. 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, il Responsabile del procedimento può richiedere, su motivata risoluzione, ai sensi dell'art. 20 DPR 380/01 il raddoppio dei termini di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 20 DPR 380/01, oltre che 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.
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 120 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, in assenza di integrazioni, l'istanza viene archiviata senza ulteriori comunicazioni. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.

**ART.9. CONTROLLI A CAMPIONE**

1. Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli di cui all'art. 6 bis, comma 4, lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i., sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate (CILA, SCIA, AL, SCA) 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 responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
2. Le comunicazioni selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
  - all'idoneità dell'istituto della comunicazione 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.

#### **ART.10. COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)**

1. Il Comune non si avvale della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### **ART.11. COMMISSIONE EDILIZIA (CE)**

1. Il Comune non si avvale della Commissione Edilizia

#### **ART.12. SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE**

1. Il Comune di Rosolina non è dotato della seconda commissione consiliare permanente.

### **CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

#### **ART.13. ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA**

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

#### **ART.14. RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O PRESENTATI**

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

#### **ART.15. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)**

1. Il Responsabile rilascia un certificato di destinazione urbanistica che, per l'immobile oggetto della richiesta, specifica la previsione degli strumenti urbanistici generali vigenti o adottati.  
Nel certificato sono precisati, in particolare:
  - a) la Z.T.O. all'interno della quale ricade l'immobile;
  - b) i vincoli di carattere urbanistico;
  - c) i vincoli di natura ambientale e/o paesaggistica.
2. Il certificato va rilasciato dal Comune nel termine di 30 giorni dalla richiesta e conserva validità un anno e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina urbanistica vigente. Il proprietario deve dichiarare sotto la propria responsabilità che non è intercorsa modifica alla destinazione urbanistica del bene descritto nel certificato urbanistico nel periodo di tempo trascorso dal rilascio del certificato al suo utilizzo.

#### **ART.16. PROROGA E RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (permessi di costruire) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
2. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di 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.

**ART.17. 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 s.m.i.

**ART.18. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI**

1. Il contributo di cui gli artt. 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è regolato dalla L.R. 61/85 e s.m.i. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.
2. Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente l'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria necessarie.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.
4. Il Responsabile provvede, in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Su autorizzazione della Giunta, l'importo degli oneri, del contributo di costruzione o di eventuali sanzioni può essere suddiviso in più rate. In questo caso il Comune richiede all'interessato la presentazione, per sé ed eventuali successivi aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo, mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa. Nel caso di rateizzazione, la garanzia dovrà prevedere:
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ex art. 1944 del Codice Civile;
  - la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
  - un aumento del 10% degli importi delle garanzie prestate relativamente alle somme per le quali viene concessa rateizzazione, a copertura delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
  - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
  - la clausola di validità fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - l'esclusione per il fideiussore di opporre all'Ente ogni e qualsivoglia eccezione che spetta al debitore principale, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile.

**ART.19. PARERI PREVENTIVI**

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda sottoscritta dal proprietario e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

**ART.20. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA**

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

delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'aveente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
4. Il proprietario o l'aveente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio il necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'Art. ART.71.

#### **ART.21. MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Nella gestione degli atti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. E' fatto obbligo in particolare di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto prescritto dal D.Lgs.33/2013 e s.m.i. "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

#### **ART.22. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE**

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

#### **ART.23. CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA**

1. Il Comune persegue gli obiettivi di qualità architettonica, edilizia ed ambientale, per la riqualificazione e per la rigenerazione, indicati all'Art.9 della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14.
2. Il Comune privilegia le procedure concorsuali sia in ambito pubblico che privato, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica di tutti gli interventi aventi come oggetto edifici, luoghi, aree e spazi pubblici o di interesse pubblico.
3. Il concorso è una procedura di valutazione e confronto comparativo di proposte progettuali e successiva aggiudicazione dei servizi progettuali, intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
4. I concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare per le diverse tipologie di concorso prevista nell' art.152 del Dlgs.50/2016e/o dalla normativa vigente.
5. Nel caso di adozione di procedure di concorso, il Comune favorisce la divulgazione dei risultati del concorso, anche attraverso la collaborazione con gli Ordini della Rete delle Professioni tecniche, la partecipazione dei cittadini alle diverse fasi di programmazione e comunicazione, lo svolgimento di attività di presentazione, esposizione e pubblicazione degli stessi risultati.
6. Lo svolgimento di concorsi potrà essere riconosciuto dall'Amministrazione quale beneficio pubblico negli accordi di cui all'Art.6 della Legge regionale 23 aprile 2004, n.11.

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

1. Il titolare del permesso di costruire, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. o relative alla zona sismica qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUAPED (Sportello unico Attività produttive ed Edilizia Privata), utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUAPED (Sportello unico Attività produttive ed Edilizia Privata) per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve comunicare l'accettazione dell'incarico e di essere a conoscenza degli gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale.
10. In caso di opere di urbanizzazione nell'ambito di un PUA, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo e dal rilascio del titolo abilitativo presso il competente Servizio ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. ART.104 del presente Regolamento.

**ART.25. ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire o della SCIA deve comunicare/trasmettere al Comune:
  - la data di inizio lavori;
  - qualora nel titolo abilitativo non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare nella denuncia di inizio dei lavori;
  - la documentazione prevista dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001 in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, o una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della medesima legge;
  - la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., 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. e ii.

#### **ART.26. COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI**

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUAPED (Sportello unico Attività produttive ed Edilizia Privata) 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 analogo comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione, sarà considerato 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 abbia luogo 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, il modulo è disponibile al link riportato nell'Allegato A al presente Regolamento.
4. Nei casi non esclusi dall'articolo 3 del D. Lgs 192/2005 e s.m.i., l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio 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 asseverata di cui al comma 3.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'ART.104 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

#### **ART.27. OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
4. 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.
5. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'ufficio competente. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### **ART.28. COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA**

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

**CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI****ART.29. PRINCIPI GENERALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo, nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intendentario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente ART.24, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

**ART.30. PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Il Direttore dei Lavori è responsabile del posizionamento dell'edificio in conformità ai disegni approvati dall'U.T. appoggiando il posizionamento del medesimo su punti fissi e su non meno di quattro capisaldi piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.

**ART.31. CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. In tutti i cantieri devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.
2. Il cantiere deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, provvisto di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il cantiere va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 2,00 m ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano sulle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di 4,50 m per la viabilità veicolare e 2,50 m per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile comunale ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
6. Negli interventi di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.
7. In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti all'esercizio della vigilanza, i seguenti documenti:
  - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
  - denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
  - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
  - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;

- la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
8. Il Titolare/Committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

### **ART.32. 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 di cantiere per le opere private deve avere dimensioni minime di m.0,50x0,70, essere posto in posizione visibile a tutti e contenere le indicazioni relative a:
  - tipologia dell'intervento in corso di realizzazione;
  - estremi del titolo abilitativo;
  - nominativi del Titolare, del/dei Progettista/i, del Direttore dei lavori, del Responsabile e del Coordinatore per la sicurezza, dell'Impresa esecutrice ed installatrice, del Responsabile del cantiere e del Calcolatore delle opere in cemento armato;
  - data inizio lavori
  - recapito telefonico per emergenze
 e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello di cantiere e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di canoni e/o tasse e/o diritti comunali.
4. Il cartello di cantiere può riportare indicazioni ulteriori, ove ritenute necessarie o utili, rispetto a quelle sopra specificate.
5. Il cartello di cantiere può contenere anche l'immagine grafica dell'opera di realizzarsi.
6. È ammessa la collocazione entro il cantiere di insegne provvisorie, indicanti le imprese operanti e le informazioni sulla vendita degli immobili in costruzione. Ciascuna insegna potrà avere dimensioni massime pari a 3,00 x 2,00 m. Tali insegne potranno rimanere esposte per la durata effettiva dei lavori ed essere rimosse alla fine dei lavori.

### **ART.33. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI**

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:
  - resistere alla spinta del terreno circostante;
  - non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
  - consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.
4. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale che terrà conto del tributo di occupazione suolo pubblico, nel rispetto di quanto previsto dal precedente ART.27.
5. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.

6. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi cui afferiscono. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
7. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo di conservare la relativa documentazione.
8. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazione, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

#### **ART.34. TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi:
  - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
  - di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
  - ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.

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

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

#### **ART.36. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI**

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, nonché gli ordigni bellici, devono essere posti a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
5. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente ART.28 del presente regolamento.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

**ART.37. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI**

1. 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 delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche, a regola d'arte e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI****CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO****ART.38. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI****38 a Caratteristiche dei locali**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico – sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
  - b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli, rampe di scale, ecc.;
  - c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli con accesso dall'esterno dell'abitazione, centrali termiche, magazzini, cantine, garage, ecc.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i., si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori di artigianato di servizio intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3 lettera a, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

**38 b Altezze minime**

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
  - a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 38a lett.a è fissata in un minimo di 2,70 m; per gli spazi accessori di cui al precedente comma 38a lett. b), l'altezza è riducibile a 2,40 m, ulteriormente riducibile a 2,20 m per gli spazi di servizio, di cui al precedente comma 38 a lett. c). Per autorimesse private, sino a 40 autovetture, e ubicate non oltre il 1° piano interrato, è consentito che l'altezza del piano sia inferiore a 2,40 m con un minimo di 2,00 m.;
  - b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a 1,80 m per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a 30,00 cm;
  - c) Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso;
  - d) Nel caso di locali destinati a laboratori artigianali produttivi e a laboratori industriali l'altezza minima è di 3,00 m.
  - e) Nel caso di edifici esistenti ad uso residenziale è consentito mantenere le altezze esistenti con parere favorevole dell'ULSS.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di 3,00 m (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a 2,40 m.
3. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a 2,80 m, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.

4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 12/99.
5. 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.

### **38.c Superfici minime e dotazione degli alloggi**

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
  - a) Stanza di soggiorno di 14,00 m<sup>2</sup>. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima 1,80 m) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. In questo ultimo caso la stanza di soggiorno deve essere di almeno 17,00 m<sup>2</sup>.
  - b) Camere da letto di almeno 9,00 m<sup>2</sup> se per una persona e 14,00 m<sup>2</sup> se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo 14,00 m<sup>2</sup>;
  - c) Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente dall'esterno di almeno 4,00 m<sup>2</sup> dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i citati requisiti; i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a 2,00 m<sup>2</sup> e provvisti di aerazione diretta dall'esterno oppure, qualora non sia tecnicamente possibile altrimenti, dotati di sistema di ventilazione forzata.;
  - d) Un garage o un posto ai sensi dell'art. 2 della L. 22/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
  - e) Nel caso di recupero di edifici esistenti o di nuovi edifici con almeno 4 alloggi, devono essere individuati spazi destinati al ricovero e al deposito delle biciclette, da ricavarsi i nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio in misura pari o superiore a un posto ogni due abitanti o addetti da insediare.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di 9,00 m<sup>2</sup>.
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a 28,00 m<sup>2</sup> se per una persona e non inferiore a 38,00 m<sup>2</sup> se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno 4,00 m<sup>2</sup> opportunamente disimpegnato.
4. Sono fatti salvi i parametri di cui all'art. 2 della LR 51/2019 (Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi), nonché le disposizioni relative a specifiche attività disciplinate dalla Legge, tra cui le strutture ricettive di cui alla L.R.11/2013 (Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto), e s.m.i. e le strutture sanitarie di cui alla L.R.22/2002 e s.m.i. (Autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali). Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
5. Per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto devono avere una superficie minima corrispondente a quanto riportato nell' Allegato B alla Dgr n. 807 del 27 maggio 2014 e smi che definisce i requisiti obbligatori per alberghi/hotel sulla base delle stelle riconosciute.
6. I locali da adibire ad alloggio agriturismo devono osservare i parametri minimi previsti per le case di abitazione. I servizi igienici devono essere completi di lavabo, vasca o doccia, tazza oltre ad un bidet. Ogni stanza deve essere dotata di un letto e di una seggiola per persona e di almeno un armadio, un tavolino e un cestino per rifiuti. I posti letto sono commisurati alla superficie del locale: le misure minime di riferimento sono:
  - per una persona 9 m<sup>2</sup>;
  - per due persone 14 m<sup>2</sup>;
  - per tre persone 20 m<sup>2</sup>;
  - per 4 persone 26 m<sup>2</sup>;
  - oltre 4 persone è previsto un incremento di superficie minimo di 9 m<sup>2</sup> ciascuna.

### **38 d Ventilazione, areazione e illuminazione**

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. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
  - i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro;
  - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
  - i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - le cantine, i garage e le autorimesse; quest'ultime dovranno comunque avere portoni forati in modo permanente.
  - gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale interni alle singole unità immobiliari.
3. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base ai serramenti apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce e dell'aria nell'ambiente
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali di abitazione, devono garantire un fattore medio di luce diurna non inferiore a 0,02 misurato nel punto più sfavorevole del locale e ad una altezza da terra di 0,90 m. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale, misurata convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non sia inferiore a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Qualora nel computo concorrano le porte di ingresso dall'esterno, queste dovranno avere superficie a vetri ed essere totalmente apribili.
5. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal Responsabile del servizio, per interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei casi in cui la salvaguardia del bene tutelato richieda il mantenimento di particolari soluzioni prospettiche.
6. Le porte vetrate devono essere dotate di vetro anticaduta o essere adeguatamente protette o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
7. I servizi igienici e i bagni possono essere ventilati ed illuminati artificialmente nei seguenti casi:
  - negli interventi di recupero riguardanti edifici ricadenti in ZTO "A";
  - negli edifici vincolati o schedati come edifici con grado di protezione.
  - in edifici che già siano dotati di altro servizio igienico con finestra apribile e superficie di pavimento di almeno 4,00 m<sup>2</sup>;
  - negli alberghi, pubblici esercizi, ambienti di pubblico ritrovo, studi, ambulatori, negozi e uffici.
8. Ogni servizio igienico ventilato artificialmente, sarà dotato di condotto di aspirazione singolo portato fino alla copertura, munito di elettro aspiratore ad accensione automatica collegato all'interruttore dell'illuminazione, con spegnimento ritardato almeno di 5 minuti; deve essere assicurato un ricambio medio/ora d'aria pari a 6 volte il volume del locale e non vi sono ammessi apparecchi a fiamma libera.
9. Le autorimesse collettive, gli spazi coperti di manovra ed i garage se non dotati di aerazione diretta o indiretta, devono avere portoni con griglie o fori di aerazione, in misura non inferiore a 1/100 della superficie di pavimento del locale, salve diverse prescrizioni previste dalla normativa antincendio.
10. Locali ad uso direzionale, commerciale e le botteghe artigiane, possono essere parzialmente aerati a mezzo di adeguato impianto di condizionamento e ricambio aria, previo parere favorevole da parte dell'Az. ULSS competente.

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

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a 1,00 m<sup>2</sup> 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 0,40 m<sup>2</sup> 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 1,00 m.
6. È vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a 0,40 m.
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 1,00 m e riducibili a 0,90 m nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a 1,20 m ma con un minimo di 0,80 m.
9. In tutti gli immobili con più di tre piani abitabili, e comunque con più di quattro piani complessivi compresi eventuali piani interrati, e nel caso in cui questi piani siano collegati da una scala comune, deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.
10. Le norme del presente articolo valgono per i nuovi edifici e le ristrutturazioni totali. Gli interventi sull'edificato esistente dovranno essere eseguiti in modo da non peggiorare le condizioni in atto.
11. Per quanto riguarda le scale esterne si fa riferimento al precedente ART.3 voce A1 lett. g.
12. Le altre prescrizioni di dettaglio e sopraordinate rispetto alle indicazioni sopraesposte sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

### **38 f 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 38 a III.I.I.1.1.3 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. È comunque fatta salva la possibilità di aerazione e illuminazione artificiale.
3. I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,20 m, con eccezione delle autorimesse per le quali è prescritta un'altezza minima di 2,40 m. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente di almeno, o essere impostati su un vespaio ventilato dello spessore di almeno 50 cm, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

### **38 g Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Ai sensi della LR 51/2019 il sottotetto è il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

2. Nell'ambito dell'intero territorio comunale è ammesso ai sensi e per gli effetti della legge regionale 27/12/2019, n. 51 ed alle condizioni che seguono, il recupero a fini abitativi dei sottotetti legittimamente realizzati alla data del 06.04.2019.
3. Ai sensi dell'Art. 2 comma 1 lett. d della LR 51/2019 il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.
4. Devono essere rispettati i seguenti parametri:
  - 4.1. l'altezza utile media di 2,40 m) per i locali adibiti ad abitazione e l'altezza utile media di 2,20 m per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 m per la relativa superficie utile;
  - 4.2. il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16
  - 4.3. i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
5. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda, delle sagome e pendenze delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.
6. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del Piano degli interventi.
7. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in materia di beni culturali e ambientali.
8. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art.3 del DPR 380/01 e s.m.i..
9. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a titolo abilitativo secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01 e s.m.i., 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 dello stesso decreto, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
10. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione soggetta all'intervento di ristrutturazione edilizia.
11. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al precedente ART.18.
12. Per la realizzazione degli interventi di cui sopra dovrà essere trasmessa al SUE la seguente specifica 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.
13. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

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

**39 a Linee generali**

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti

urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

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

### **39 b Efficienza energetica della struttura edilizia**

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
  - ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
  - mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
  - definire una strategia complessiva di isolamento termico;
  - scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
  - procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
  - utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisico – tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del DM 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dal precedente art. 38.c previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica di cui al comma 5, a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

### **39 c Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici**

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.

### **39 d Impianti di riscaldamento**

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:
  - nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata ed incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
  - la progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal DM 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i. e dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i..

**39 e Fonti energetiche rinnovabili**

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aereotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. È fatto obbligo nei nuovi edifici o negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti installare fonti energetiche rinnovabili per soddisfare i fabbisogni termici ed elettrici, come disciplinato dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e s.m.i..

**39 f Pannelli fotovoltaici /solari**

1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio.

**39 g Serre solari bioclimatiche**

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R.V. 14/09 e la DGRV n. 1781 dell'8.11.2011 e quanto indicato al successivo ART.88.

**39 h Contenimento dei consumi idrici**

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico, è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE. secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, per favorire il contenimento del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce, è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico, negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 200 m<sup>2</sup> è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 m<sup>3</sup> per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie delle coperture degli stessi e devono essere dotate di:
  - sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
  - sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale);
  - adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
7. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

**39 i Sistemi di illuminazione**

1. Negli interventi ai fini residenziali di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
  - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
  - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2. Negli interventi ai fini non residenziali, con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale, di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
  - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
  - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
  - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:
  - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
  - a) utilizzare interruttori crepuscolari;
  - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della Legge regionale 7 agosto 2009, n.17 e s.m.i..

**39 I Requisiti acustici passivi**

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 42/17 e s.m.i.

**ART.40. REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE**

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - mutamento di destinazione d'uso;
 su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
  - costruito anteriormente all'entrata in vigore del DM 05/07/1975;
  - 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 al precedente Art. 38 b (Altezze minime), Art. 38 c (Superfici minime Dotazione degli alloggi) non sono obbligatori qualora venga dimostrato e venga valutato che l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.
2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

**ART.41. INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

1. Ferma restando l'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per gli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio degli immobili che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, il Comune può deliberare una riduzione degli oneri di urbanizzazione o altre forme di premialità.
2. A tal fine si fa riferimento alle modalità previste dalla LR 14/2019 e ss.mm.ii.

**ART.42. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON**

Non presente

**ART.43. SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE**

1. Gli edifici residenziali, esclusi gli annessi, devono essere forniti dei seguenti servizi fondamentali:
  - distribuzione dell'acqua potabile;
  - distribuzione dell'energia elettrica;
  - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
  - allacciamento e scarico delle acque usate e dei liquami;
  - ascensore per gli edifici con parti comuni su più di tre piani;
  - scale coperte per edifici con più di due piani;
  - illuminazione artificiale per gli spazi condominiali interni ed esterni.
2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, nonché le lavanderie devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di 2,00 m di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone.
3. 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.
4. Si rinvia ai precedenti articoli in ordine alla Illuminazione e ventilazione dei locali.
5. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

**ART.44. 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 s.m.i. "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".

**ART.45. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

1. In linea con quanto stabilito dalla L.R.38/2019, tenendo altresì conto dell'impatto sul contesto, sulla sicurezza e sul decoro urbano, nonché dei problemi connessi alla viabilità, all'inquinamento e alla quiete pubblica, è vietata l'apertura di qualsiasi nuova sala giochi con apparecchi con vincita di denaro e di qualsiasi

sala di raccolta scommesse e la collocazione di qualsiasi ulteriore apparecchio per il gioco d'azzardo lecito e di qualsiasi ulteriore sistema di Video Lottery Terminal, in locali che si trovino a una distanza minore di 400 (quattrocento) metri dai "luoghi sensibili" di cui al comma 2, art. 7 della LR 38/2019.

2. Le vetrine dei locali in cui sono installati apparecchi per il gioco di cui all'articolo 110, comma 6, del R.D. 773/1931 non devono essere oscurate con pellicole, tende, manifesti o altro oggetto utile a limitare la visibilità dall'esterno.
3. Il calcolo della distanza è effettuato secondo il criterio della misura più breve, considerata in linea d'aria, tra l'accesso principale dell'esercizio e il luogo considerato.
4. L'orario di apertura delle sale giochi o sale VLT, del funzionamento degli apparecchi automatici da gioco, nonché la raccolta di scommesse e la pratica di giochi leciti con vincita in denaro, di ogni genere, sarà liberamente deciso dall'esercente entro i limiti di orario stabiliti dal Sindaco con apposita ordinanza, la quale potrà anche prevedere diversificazione degli orari in base alla tipologia dell'esercizio nonché alla sua localizzazione, comunque ricompreso nella seguente fascia oraria fissata con apposita Ordinanza del Sindaco. Al di fuori di tale fascia oraria, gli apparecchi da gioco dovranno essere spenti e disattivati e non sarà possibile accettare scommesse di nessun genere né praticare giochi leciti con vincita in denaro di ogni genere.
5. Per le attività esistenti poste a distanza minore di 400 metri dai "luoghi sensibili" indicati al comma 3, nel caso di subentro valgono i medesimi limiti del soggetto cedente.
6. Le nuove sale da gioco possono essere realizzate soltanto nelle zone indicate come "D" nel Piano degli Interventi nel rispetto delle distanze di cui al precedente comma 3.

**CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO****ART.46. STRADE**

1. 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.

**ART.47. 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 registrato e trascritto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.
2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine
3. L'altezza, la profondità e i materiali dei portici destinati ad uso pubblico deve essere attuate secondo le indicazioni fornite dal Comune.

**ART.48. PISTE CICLABILI**

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

**ART.49. AREE PER PARCHEGGIO**

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali che consentano la realizzazione della segnaletica orizzontale; inoltre dovranno preferibilmente essere 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.
2. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
3. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.
4. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00; nell'eventualità ciò non sia tecnicamente possibile per limitati spazi, è possibile derogare a metri 5,00 con conseguente adeguamento della larghezza degli stalli.
5. Gli stalli di sosta devono essere evidenziati e identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale. La dimensione minima di uno stallone di sosta è la seguente:
  - per autoveicoli è di 2,50 x 5,00 m ovvero 5,50 x 2,30 m se in linea, non sono consentite deroghe alle loro dimensioni;
  - per biciclette è di 0,70 x 1,80 m
  - per motociclette è di 1,40 x 2,50 m

6. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a 5,00 m dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
7. I posti di stazionamento devono essere evidenziati e identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
8. Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme, adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.
9. Nel caso di parcheggi funzionalmente connessi con l'utilizzazione di strutture pubbliche e di carattere collettivo-sociale, dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla normativa vigente.
10. Le aree soggette a servitù di uso pubblico ed adibite a parcheggio, la cui destinazione deriva da convenzione urbanistica, permesso di costruire, SCIA, ovvero da atto pubblico od atto unilaterale d'obbligo, devono essere idoneamente pavimentate e segnalate allo scopo. La pavimentazione di norma deve essere differenziata dall'asfalto o comunque dalla pavimentazione stradale, preferibilmente permeabile (realizzata con masselli autobloccanti, masselli grigliati inerbiti, ecc.).
11. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree che non fanno parte del lotto, purché queste ultime siano asservite all'edificio con vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art.41-sexies della L. 1150/1942 e s.m.i., introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.
12. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., compreso il recupero di sottotetti esistenti ai fini abitativi, restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione; nel caso in cui si verifichi un aumento del numero delle unità immobiliari, oltre alla conservazione delle quantità esistenti, per le ulteriori unità dovrà comunque essere rispettato quanto prescritto dalle Norme tecniche operative (NTO) dello strumento urbanistico vigente.
13. Le aree esterne sistemate a parcheggio devono essere convenientemente alberate, utilizzando essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano, autoctone o tradizionali, con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità e manutenibilità.
14. Qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio interrato da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

### ***Parcheggi privati***

15. Ad ogni edificio di nuova costruzione deve essere assicurata la dotazione di parcheggi privati e privati ad uso pubblico previsti dalla vigente legislazione e dalle NTO del PI. È sempre fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 della L.S. 122/89 e ss.mm.ii.
16. L'uso pubblico dei parcheggi dovrà risultare da apposita convenzione da sottoscrivere a favore della Amministrazione Comunale che ne vincoli la destinazione d'uso, l'area a verde, altri eventuali impegni della proprietà, nonché la sua durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuino le aree soggette a vincolo.
17. Quanto previsto al precedente comma potrà essere modificato o annullato solo previo nulla-osta dell'Amministrazione Comunale. In alternativa detto atto di vincolo può essere sostituito dall'asseverazione a firma del proprietario e del progettista nella quale venga dichiarata la rispondenza delle quantità di parcheggi previsti al disposto della legislazione vigente e venga preso l'impegno di stipulare la convenzione prima del rilascio del certificato di agibilità.
18. I posti macchina disposti a pettine ortogonalmente al fabbricato devono distare normalmente almeno 1,50 m dalle finestre degli alloggi di terzi situati al piano terra e rialzato.

**ART.50. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

1. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali 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.
2. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.

**ART.51. 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. Al di fuori del centro abitato 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 1,50 m e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.).
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di 2,50 m. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii.
7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
8. Lungo i marciapiedi grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
9. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

**ART.52. PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE**

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.
2. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrato devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno 4,50 m prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a 3,00 m se rettilinee e a 3,50 m negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a 4,50 m per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti. È facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.
4. In caso di cancelli automatizzati per regolare l'ingresso e l'uscita dai passi carrai e di passi carrai ricavati in arretramento da pubbliche vie deve essere acquisito il parere della Polizia Locale.

**ART.53. CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

1. Il presente articolo non si applica negli ambiti disciplinati dal Piano Particolareggiato dell'Arenile come richiamato all'ART.4 del presente RE:
2. Il presente articolo norma le sole strutture turistiche e commerciali-direzionali e quindi esclude quelle a destinazione residenziale. Sono da considerare manufatti precari c.d. dehors, strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi volte a soddisfare esclusivamente le esigenze delle attività turistiche e commerciali-direzionali nell'arco temporale della loro durata, senza creare un incremento della capacità insediativa. Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono escavazioni sia durante la posa in opera che durante la rimozione.
3. Il progetto deve tenere conto nella forma, nell'uso dei materiali e nella scelta dei colori di un corretto inserimento nell'insieme.
4. I manufatti precari c.d. dehors potranno essere installati in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività turistiche e commerciali-, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio. Non è consentito installare dehors o parti di esso se per raggiungerli dall'ingresso dell'attività cui sono annessi è necessario l'attraversamento di strade adibite al transito dei veicoli. Sono escluse le zone pubbliche interessanti aree verdi, aiuole, marciapiedi, sede stradale destinata alla pubblica circolazione, alberature anche singole nell'ottica di evitare la sottrazione di spazi pubblici a fruizione collettiva nonché le zone adibite alla sosta dei veicoli e i posti auto. Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale e carrabile, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Le strutture non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori dei servizi erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.) che ne limitino il funzionamento, l'utilizzo, o la manutenzione.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa.
6. Nelle zone di pregio turistico-ricettivo dovrà essere posta attenzione alla localizzazione dei manufatti, i quali non devono comportare la compromissione per l'identificazione dell'ambiente nello spirito di salvaguardia e tutela.
7. I manufatti precari c.d. dehors, oggetto del presente articolo, potranno avere una superficie coperta:
  - su suolo pubblico, su suolo privato ad uso e/o aperto al pubblico, pari alla concessione amministrativa di riferimento fino ad un max di 150 m<sup>2</sup>;
  - su suolo privato fino a un max. di 150 m<sup>2</sup>;
  - su superfici a terrazzo fino a un max. di 150 m<sup>2</sup>;
8. Nel caso di utilizzo per una singola struttura di più aree insistenti su suolo pubblico, su suolo privato ad uso e/o aperto al pubblico e su suolo privato si potrà ammettere il cumulo per una superficie max di 150 m<sup>2</sup>.
9. L'occupazione è da valutarsi entro le proiezioni delle fronti della struttura al cui servizio deve essere posta la struttura.

10. La loro altezza dal piano di calpestio non deve essere inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima può coincidere con il filo interno del marciapiede e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada.
11. La struttura portante, semplicemente ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente, dovrà essere realizzata senza arrecare pregiudizio alla struttura principale e compromissione alla stessa, in conformità alla normativa sismica. Dovrà trattarsi pertanto di struttura dotata di una autonomia e capacità strutturale autonoma svincolata dal corpo principale. Potrà essere realizzata legno o metallo.
12. La copertura dovrà essere di tipo leggero in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale o altro colore da campionarsi, pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile, pannelli opachi o legno o arelle.
13. Dovrà essere prevista la regolare raccolta delle acque piovane. Nonché la loro canalizzazione e deflusso.
14. I dehors possono essere dotati di tamponature che saranno fissate al suolo solo mediante ancoraggi amovibili posti in opera a secco, e cioè senza comportare l'esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri di mattone o altri materiali cementati da leganti idraulici o plastici.
15. I dehors possono prevedere delle tamponature che dovranno essere in vetro infrangibile o grigliati in legno su tutti i lati e facilmente asportabili, in armonia con i profilati e con il contesto urbano, con la possibilità, nella sola ipotesi di strutture poste su suolo privato, di utilizzare, per una altezza massima di 100 cm, materiali opachi.
16. L'uso di materiale o colori alternativi, sia per la copertura che per la tamponatura, dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno.
17. La quota di imposta del piano di calpestio non può superare la quota di +20 cm. dalla quota stradale e l'altezza max al colmo non può superare 3,20 m, misurate all'intradosso del solaio di copertura, e comunque dovrà essere garantita un'altezza media di almeno 2.70 m.
18. Le porte individuate come vie di esodo, devono essere ad apertura ad anta e dimensionate in ragione della tipologia di attività e dell'affollamento, così come previsto dalla vigente normativa.
19. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti.
20. I dehors devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche e devono risultare accessibili ai soggetti diversamente abili.
21. I manufatti non dovranno interferire o peggiorare i rapporti aeranti dei vani ad essi collegati e le porte individuate anche come vie di esodo, devono essere ad apertura ad anta. In presenza di più pubblici esercizi deve essere prevista una soluzione unitaria.

#### **ART.54. SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI**

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - segnaletica stradale e turistica;
  - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - quadri per affissioni e simili.

4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, 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.55. RECINZIONI**

1. Per la recinzione delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
  - 1.1. nelle aree residenziali sono consentite recinzioni in rete, o profilati metallici e muratura con altezza non superiore a 50 cm per la parte cieca e non superiore a 150 cm complessivamente. Sono consentiti pilastri o spalloni di sostegno nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente la parte cieca. Il Responsabile, in particolari casi, può vietare l'uso delle recinzioni o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e, in casi specifici quali muri di contenimento o simili, consentire un'altezza superiore a 50 cm per le parti ceche.
  - 1.2. Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera 1.2; è consentita tuttavia l'altezza massima di 2,00 m sul fronte strada e 2,50 m lungo i confini interni.
2. All'esterno dei centri abitati per impiantare siepi o altre piantumazioni arbustive e/o arboree lateralmente alle strade, la distanza dal confine stradale da rispettare è di almeno 1,00 m, se le piante sono tenute ad altezza non superiore a 1,00 m dal terreno, di 3,00 m se le piante sono di altezza superiore.
3. I tipi di recinzione ammessi in relazione all'interesse paesaggistico ed ambientale delle varie zone del territorio comunale sono riportati nei sussidi operativi del Piano degli Interventi adeguato al Piano di Area del Delta del Po.
4. Nelle zone destinate ad usi agricoli, forme, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. Si fa comunque riferimento ai sussidi operativi del P.I.
5. I nuovi accessi carrai debbono devono rispettare le prescrizioni di cui all'ART.52.
6. Per tutte le nuove recinzioni sui fronti stradali il posizionamento proposto dovrà essere preventivamente concordato con la Polizia Locale e l'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata, eventualmente con sopralluogo da effettuare congiuntamente per verificare gli allineamenti e le distanze da rispettare dalle strade. Allo scopo di salvaguardare la sicurezza della circolazione e garantire il campo visivo necessario, il Responsabile ha la facoltà di imporre l'arretramento dalla pubblica via della recinzione e/o della eventuale siepe.

#### **ART.56. NUMERI CIVICI**

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

**CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE****ART.57. AREE VERDI**

1. L'Amministrazione Comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità come elemento qualificante del contesto urbano e di fondamentale interesse ambientale. 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.

**ART.58. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

1. Non presenti

**ART.59. ORTI URBANI**

1. Non presente

**ART.60. PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale 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 di programmazione urbanistica.

**ART.61. SENTIERI**

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

**ART.62. 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) il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile, comunque nel rispetto di quelli stabiliti dalle NTO del PI e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili.
2. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.

**CAPO IV INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE****ART.63. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULSS ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

**ART.64. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

Saranno applicate le norme previste dal gestore del servizio.

**ART.65. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

Saranno applicate le norme previste dal gestore del servizio.

**ART.66. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

Saranno applicate le norme previste dal gestore del servizio.

**ART.67. DISTRIBUZIONE DEL GAS**

Saranno applicate le norme previste dal gestore del servizio.

**ART.68. RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m<sup>2</sup> 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;
2. Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.

**ART.69. PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

**ART.70. TELECOMUNICAZIONI**

1. Con riferimento agli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, stazioni e antenne radio base per reti di telefonia mobile e agli impianti per teleradiocomunicazioni, si rinvia all'art. 57 delle Norme Tecniche Operative del PI.
2. Con riferimento all'installazione di impianti all'interno degli edifici, si rinvia all'applicazione dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione subordinati a titolo abilitativo ai sensi dello stesso D.P.R.

**CAPO V RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO****ART.71. 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. Gli spazi devono rispettare, nel loro aspetto, il decoro urbano; devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
8. A tale riguardo il Comune ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
9. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Il Comune ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.
10. Il Comune può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
11. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

**ART.72. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

1. Si rinvia alla disciplina degli edifici tutelati contenuta nel PI.

**ART.73. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI**

1. Si rinvia al precedente ART.3.
2. La realizzazione di poggiosi, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
3. 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 2,20 m.

**ART.74. ALLINEAMENTI**

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

**ART.75. PIANO DEL COLORE**

1. Il Comune non è dotato di Piano del Colore.

**ART.76. COPERTURE DEGLI EDIFICI**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse ambientale; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. Sono quindi consigliate le tradizionali coperture a due falde o a padiglione.
3. Nelle nuove costruzioni sono consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali il responsabile del procedimento ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.
4. I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda o entro la cornice di copertura.
5. Nelle zone centrali i pannelli devono essere collocati sulle falde che non prospettano sugli spazi pubblici.

**ART.77. ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009 e s.m.i..
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
5. Per quanto riguarda le mitigazioni relative all'inquinamento luminoso, vanno seguite le seguenti disposizioni:
  - per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
  - fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
  - è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
  - per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
  - l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed

all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;

- è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce ai di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade ai sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non é essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

#### **ART.78. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI**

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione da destinarsi ad utilizzazione abitativa deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
9. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

#### **ART.79. 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 deve essere installata una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

2. Antenne e parabole devono preferibilmente essere installate 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 poggianti/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/o spazi pubblici o aperti all'uso pubblico. Qualora sia dimostrata l'impossibilità a una collocazione diversa, è ammesso anche posizionarli nella facciata su spazio pubblico purché siano mascherati.
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. Per interventi su beni culturali disciplinati dalla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., si rinvia ad Autorizzazioni e prescrizioni della Soprintendenza che prevalgono su quanto definito nel presente Regolamento comunale.

#### **ART.80. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI**

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

#### **ART.81. 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 ed inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 30 cm dal bordo esterno del marciapiede.
4. Durante lo svolgimento del mercato settimanale o di ogni altro mercato o manifestazione che implichi la sosta di automezzi in area pubblica, le tende poste all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali devono rimanere chiuse fino al termine del mercato, o della manifestazione, e comunque fino allo sgombero dell'area pubblica.
5. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i., 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.82. CARTELLONI PUBBLICITARI**

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
2. Nelle zone di interesse ambientale o monumentale o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate per l'installazione di cartelli pubblicitari, in attesa che specifici strumenti attuativi stabiliscano norme precise, si demanda all'Ufficio Tecnico la definizione di indirizzi in ordine a materiali, modi di illuminazione (diretta o indiretta) dimensioni e posizionamenti atti a garantire che tali elementi non contrastino con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente. Vanno comunque rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle norme tecniche del Piano Ambientale del Parco del Delta del Po.

**ART.83. MURI DI CINTA**

1. Valgono le norme previste dal codice civile, nel caso di utilizzo come recinzione si fa riferimento a quanto già riportato all'ART.55.

**ART.84. BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI**

1. I beni culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. e le Autorizzazioni e prescrizioni della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente Regolamento comunale.

**ART.85. CIMITERI MONUMENTALI E STORICI**

1. Non presente

**ART.86. PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI**

1. Valgono le disposizioni in materia edilizia previste dalla normativa vigente

**CAPO VI ELEMENTI COSTRUTTIVI****ART.87. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. La Regione Veneto ha disciplinato con dispositivi di legge e Delibere applicative i diversi aspetti. Tali provvedimenti e i loro successivi aggiornamenti costituiscono il riferimento per l'applicazione del presente articolo. A titolo indicativo e non esaustivo essi consistono in:
  - Legge Regionale 12 luglio 2007 n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche"
  - DGR n. 2422 del 08/08/2008 "Disposizioni applicative alla LR n. 16/07"
  - DGR n. 840 del 31/03/2009 "Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione di edifici destinati all'istruzione con riferimento al 1° e 2° ciclo statale e paritario dell'ordinamento scolastico e dei Centri di Formazione Professionale".
  - DGR n. 841 del 31/03/2009 "Disposizioni per la redazione e la revisione dei piani di eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA)"
  - DGR n. 508 del 02/03/2010 "Criteri per l'attuazione del diritto all'esonero dalla corresponsione degli oneri relativi al costo di costruzione per interventi di incremento volumetrico o di superficie utile abitabile funzionali alla fruibilità di edifici abitati da soggetti riconosciuti invalidi".
  - DGR n. 1428 del 06/09/2011 "Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011".

- DGR n. 1898 del 14/10/2014 "Integrazione dell'Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 02/03/2010" di cui alla DGR n. 1428 del 06/09/2011, in attuazione di quanto disposto dall'art. 11bis della L.R. 08.07.2009 n. 14 (Primo Piano Casa), così come introdotto dall'art. 12 della L.R. 29.11.2013 n. 32 (Terzo Piano Casa)".

#### **ART.88. 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 l'art. 5 della LR 14/2009.

#### **ART.89. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico. Sugli edifici di interesse architettonico e ambientale e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione dal Piano Urbanistico Comunale che hanno 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.
2. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
3. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
4. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della legge regionale 14/2009 e s.m.i. è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.
5. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07.
6. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.
7. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.
8. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 m<sup>2</sup> per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 m<sup>2</sup>.

9. La potenza massima di cui al punto 8 è riferita ad ogni singola unità abitativa.
10. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri nei casi richiesti dalla norma (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della Legge 6 dicembre 1991, n. 394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe).

#### **ART.90. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Con riferimento alle Coperture, si rinvia all'ART.76.
2. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti ed organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
3. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti o dalle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
4. Le tubazioni verticali di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.
5. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.
6. Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di do- versi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
7. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
8. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

#### **ART.91. 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. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 m qualora le finestre riguardino locali abitabili, ridotto a 3,00 m tra pareti non finestrate e a ml 5,00 in ogni altro caso. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/3.
4. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioni non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
5. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
6. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
7. Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.
8. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di 6,00 m.
9. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

10. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni.
11. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio di larghezza minima di 2,50 m.

#### **ART.92. CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE**

1. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
2. La chiostrina è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili quali scale, servizi igienici, corridoi, ripostigli e simili.
3. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che la circondano, misurate dal piano terreno alle cornici di coronamento dei muri, ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
4. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

Altezza	Area	Lato minore	Diametro
Fino a 8,50 m	12,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	4,00 m
Oltre i 8,50 m	16,00 m <sup>2</sup>	4,00 m	4,50 m

5. Deve essere prevista adeguata pavimentazione ed essere garantito lo smaltimento delle acque meteoriche, nonché una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

#### **ART.93. 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 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritte dagli Uffici competenti.
2. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

#### **ART.94. RECINZIONI**

1. Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono rispettare le prescrizioni contenute nel precedente Capo II del presente Regolamento.

#### **ART.95. MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

1. Per gli interventi sui fabbricati esistenti, l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale ed il ricorso a particolari tecniche costruttive si rinvia alle NTO del PI.

#### **ART.96. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA**

1. Per area di pertinenza si intende quanto definito all'ART.3.  
Le aree di pertinenza devono sempre essere mantenute in modo decoroso, libere da depositi di materiali e merci di qualunque natura, da vecchi manufatti e materiali ingombranti.  
Nelle aree di pertinenza possono essere convenientemente posizionate opere di arredo pertinenziale, da collocarsi in modo armonico rispetto all'edificio e allo spazio circostante.
2. Per le opere di arredo pertinenziale si fa riferimento agli artt 35, 36, 37 delle NTO del PI
3. Per i ricoveri attrezzi in zona agricola si fa riferimento all'art 42 delle NTO del PI.
4. Per gli impianti destinati ad animali di affezione si fa riferimento all'art. 47 delle NTO del PI.

5. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **ART.97. PISCINE**

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti oltre all'eventuale e specifica disciplina contenuta negli strumenti urbanistici comunali. Se totalmente interrata devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889).
2. Le piscine con struttura permanente ad uso privato, se costruite con la quota di bordo non superiore a 50 cm dalla quota di riferimento, devono rispettare la distanza minima di 2,00 m dai confini di proprietà, misurata dalla parete interna bagnata alla linea di confine e non vengono considerate nei distacchi fra fabbricati, né dal calcolo del volume. Le distanze dalle strade devono essere rispettate in ogni caso.
3. Sono escluse da questo articolo le piscine esterne montabili e removibili, che possono essere mantenute per un massimo di 120 giorni per anno solare.

#### **ART.98. ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI 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 vigente in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle Norme tecniche dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento.
2. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente Regolamento, l'ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto al medesimo, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi dell'art. 27 e segg. del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e dell'Art. ART.99 del presente Regolamento.

**TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO****ART.99. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

1. Le funzioni di vigilanza sono esercitate nei modi stabiliti dall'art. 27 del DPR 380/2001.

**ART.100. PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, IN DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO**

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

**ART.101. VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI**

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

**ART.102. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

1. Il 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 s.m.i. e dell'art. 89 della L.R. 61/85 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

**ART.103. SOSPENSIONE DEI LAVORI**

1. 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 Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 91 della L.R. 61/85 e s.m.i. ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e s.m.i..

**ART.104. SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

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

2. L'inosservanza delle disposizioni del presente Regolamento, quando la sanzione relativa al fatto non sia disciplinata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e s.m.i.. Con apposita ordinanza il Responsabile del Procedimento determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie, con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della stessa L. 689/81 e s.m.i., nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
4. Il Responsabile può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

**TITOLO V - NORME TRANSITORIE****ART.105. AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

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

**ART.106. ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME**

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