



COMUNE DI FIESSO D'ARTICO

Città Metropolitana di Venezia

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROGETTAZIONE
UFFICIO TECNICO UNICO DI
CAMPAGNA LUPIA E FIESSO D'ARTICO
Ing. Gabriele Rorberi
Ing. Adriano Magro
Geom. Giuliano Tonello
Urb. Luca Rampado

COMUNE DI FIESSO D'ARTICO
SINDACO
Andrea Martellato

APPROVATO: 12/2019

INDICE

PARTE PRIMA	7
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	7
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Art. 1 – Finalità e oggetto	7
Art. 2 – Definizioni Uniformi	7
Art. 3 – Definizioni Tecniche di Competenza Comunale	10
PARTE SECONDA	12
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	12
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	12
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	12
Art. 1.1.1 – Sportello Unico Edilizia (S.U.E.).....	12
Art. 1.1.2 – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)	12
Art. 1.1.3 – Coordinamento S.U.A.P. / S.U.E.	12
Art. 1.1.4 – Procedimenti edilizi: disposizioni	12
Art. 1.1.5 – Controlli a campione.....	13
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	13
Art. 1.2.1 – Annullamento d'ufficio in autotutela	13
Art. 1.2.2 – Certificato di Destinazione urbanistica.....	14
Art. 1.2.3 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi.....	14
Art. 1.2.4 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	14
Art. 1.2.5 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.....	14
Art. 1.2.6 – Pareri preventivi.	14
Art. 1.2.7 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	15
Art. 1.2.8 – Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse..	15
Art. 1.2.9 – Concorsi di urbanistica e architettura.	15
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	15
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	15
Art. 2.1.1 – Comunicazione di inizio e differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori.	15
Art. 2.1.2 – Atti preliminari all'inizio dei lavori.....	16

Art. 2.1.3 – Comunicazione di fine dei lavori.....	16
Art. 2.1.4 – Occupazione di suolo pubblico.....	16
Art. 2.1.5 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.....	16
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	17
Art. 2.2.1 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori.....	17
Art. 2.2.2 – Punti fissi di linea e di livello.....	17
Art. 2.2.3 – Conduzione del cantiere.....	17
Art. 2.2.4 – Cartelli di cantiere.....	17
Art. 2.2.5 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....	18
Art. 2.2.6 – Sicurezza e controllo nei cantieri. Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.....	18
Art. 2.2.7 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	18
Art. 2.2.8 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	19
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	19
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	19
Art. 3.1.1 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici.....	19
3.1.1.1 <i>Caratteristiche dei locali</i>	19
3.1.1.2 <i>Altezze minime</i>	19
3.1.1.3 <i>Superfici minime</i>	20
3.1.1.4 <i>Dotazione degli alloggi</i>	20
3.1.1.5 <i>Ventilazione ed areazione</i>	21
3.1.1.6 <i>Scale, ascensori, ringhiere e parapetti</i>	21
3.1.1.7 <i>Piani seminterrati e sotterranei</i>	21
3.1.1.8 <i>Recupero dei sottotetti ai fini abitativi</i>	21
Art. 3.1.2 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alternati, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	21
Art. 3.1.3 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon.....	21
Art. 3.1.4 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	22
Art. 3.1.5 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti ("linee vita").....	22

Art. 3.1.6 – Prescrizioni per la sale da gioco , l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	22
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	23
Art. 3.2.1 – Strade.....	23
Art. 3.2.2 – Portici pubblici o ad uso pubblico.....	23
Art. 3.2.3 – Piste ciclabili.....	24
Art. 3.2.4 – Aree per parcheggio.	24
Art. 3.2.5 – Piazze e aree pedonalizzate.....	26
Art. 3.2.6 – Passaggi pedonali e marciapiedi.....	26
Art. 3.2.7 – Passi carrai e uscite per autorimesse.	27
Art. 3.2.8 – Chioschi su suolo pubblico.....	27
Art. 3.2.9 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	28
Art. 3.2.10 – Recinzioni.....	28
Art. 3.2.11 – Numeri civici.	29
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL’AMBIENTE.....	29
Art. 3.3.1 – Aree verdi.	29
Art. 3.3.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.	29
Art. 3.3.3 – Orti urbani.....	29
Art. 3.3.4 – Parchi e percorsi in territorio rurale.	29
Art. 3.3.5 – Sentieri.....	29
Art. 3.3.6 – Tutela del suolo e del sottosuolo.....	30
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE.....	30
Art. 3.4.1 – Approvvigionamento idrico.	30
Art. 3.4.2 – Depurazione e smaltimento delle acque.....	30
Art. 3.4.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.	30
Art. 3.4.4 – Distribuzione dell’energia elettrica.....	30
Art. 3.4.5 – Distribuzione del gas.....	30
Art. 3.4.6 – Ricarica dei veicoli.....	30
Art. 3.4.7 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di riscaldamento.	30
Art. 3.4.8 – Telecomunicazioni.	31
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA’ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	31

Art. 3.5.1 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.	31
Art. 3.5.2 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.....	31
Art. 3.5.3 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.	31
Art. 3.5.4 – Allineamenti.....	32
Art. 3.5.5 – Piano del Colore.....	32
Art. 3.5.6 – Coperture degli edifici.	32
Art. 3.5.7 – Illuminazione pubblica.	32
Art. 3.5.8 – Griglie ed intercapedini.	33
Art. 3.5.9 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.	33
Art. 3.5.10 – Serramenti esterni degli edifici.....	34
Art. 3.5.11 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	34
Art. 3.5.12 – Cartelloni pubblicitari	34
Art. 3.5.13 – Muri di cinta.....	35
Art. 3.5.14 – Beni culturali e edifici storici.....	35
Art. 3.5.15 – Cimiteri monumentali e storici	35
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI	35
Art. 3.6.1 – Superamento delle barriere architettoniche.....	35
Art. 3.6.2 – Serre bioclimatiche	35
Art. 3.6.3 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	35
Art. 3.6.4 – Coperture, canali di gronda e pluviali.....	36
Art. 3.6.5 – Strade e passaggi privati e cortili	36
Art. 3.6.6 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	37
Art. 3.6.7 – Materiali e tecniche costruttive degli edifici.	37
Art. 3.6.8 – Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.	37
Art. 3.6.9 – Piscine.	37
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	38
Art. 4.1 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio	38
Art. 4.2 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio	38
Art. 4.3 – Varianti comunicate a fine lavori.....	38
Art. 4.4 – Vigilanza durante l’esecuzione dei lavori	38

Art. 4.5 – Sospensione dei lavori	39
Art. 4.6 – Sanzioni per violazione delle norme del Regolamento	39
TITOLO V – NORME TRANSITORIE	40
Art. 5.1 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio.	40
Art. 5.2 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	40
Art. 5.3 – Abrogazione di precedenti norme.....	40

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Finalità e oggetto

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

Art. 2 – Definizioni Uniformi

Si richiamano le definizioni di cui all'allegato A dell'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali:

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.
2. **“Superficie fondiaria” (SF)**: Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. **“Indice di edificabilità territoriale” (IT)**: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. **“Indice di edificabilità fondiaria” (IF)**: Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
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.
6. **“Dotazioni territoriali” (DT)**: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7. **“Sedime”**: Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8. **“Superficie coperta” (SC)**: Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

9. **“Superficie permeabile” (SP)**: Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10. **“Indice di permeabilità” (IPT/IPF)**: Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11. **“Indice di copertura” (IC)**: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12. **“Superficie totale” (ST)**: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.
13. **“Superficie lorda” (SL)**: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie.
14. **“Superficie utile” (SU)**: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15. **“Superficie accessoria” (SA)**: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e i sottotetti praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
16. **“Superficie complessiva” (SC)**: Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria;
17. **“Superficie calpestabile”**: Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento;
18. **“Sagoma”**: Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m;

19. **“Volume totale o volumetria complessiva”**: Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20. **“Piano fuori terra”**: Piano dell’edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all’edificio;
21. **“Piano seminterrato”**: Piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio;
22. **“Piano interrato”**: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
23. **“Sottotetto”**: Spazio compreso tra l’intradosso della copertura dell’edificio e l’estradosso del solaio del piano sottostante;
24. **“Soppalco”**: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso;
25. **“Numero di piani”**: Numero di tutti i livelli dell’edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL);
26. **“Altezza lorda”**: Differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l’ultimo piano dell’edificio si misura l’altezza del pavimento fino all’intradosso del soffitto o della copertura;
27. **“Altezza del fronte”**: Altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:
 - all’estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all’edificio prevista dal progetto;
 - all’estremità superiore, dall’intersezione tra il muro perimetrale e il punto più alto della linea di intradosso del solaio di copertura.
28. **“Altezza dell’edificio”**: Altezza massima tra quella dei vari fronti;
29. **“Altezza utile”**: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all’intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l’altezza utile si determina calcolando l’altezza media ponderata.
30. **“Distanze”**: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31. **“Volume tecnico”**: vano, spazio strettamente necessario a contenere ed a consentire l’accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell’edificio (idrico, termico, di condizionamento di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32. **“Edificio”**: Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. **“Edificio unifamiliare”**: Edificio riferito ad un’unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare.
34. **“Pertinenza”**: Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35. **“Balcone”**: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36. **“Ballatoio”**: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37. **“Loggia/Loggiato”**: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38. **“Pensilina”**: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39. **“Portico/Porticato”**: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell’edificio.
40. **“Terrazza”**: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell’edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41. **“Tettoia”**: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42. **“Veranda”**: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 3 – Definizioni Tecniche di Competenza Comunale

Ai fini dell’applicazione delle leggi e delle disposizioni in materia urbanistico edilizia, nonché della disciplina degli strumenti urbanistici e territoriali, che si riferiscono a quantità e parametri urbanistico-edilizi, oltre alle precedenti definizioni di cui al punto 2, si definiscono:

- a. **Aggetti e sporti**: Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi.
- b. **Area pertinenziale**: Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio.
- c. **Cavana**: costruzione adibita al ricovero dei natanti.
- d. **Cavedio**: area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti:

<i>altezza</i>	<i>area</i>	<i>lato minore</i>	<i>diametro</i>
fino a ml. 8,50	mq. 12,00	ml. 3,00	ml. 4,00
da ml. 8,50 a ml. 12,50	mq. 16,00	ml. 4,00	ml. 4,50

- e. **Cortile:** area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in tutto o in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
- f. **Lastrico solare:** Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
- g. **Lotto:** Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi e della sua area pertinenziale.
- h. **Patio:** area libera scoperta destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità abitativa, completamente delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro; l'altezza.
- i. **Pergolato:** Struttura a telaio per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse.
- j. **Pergotenda:** struttura installata su pareti esterne di edifici di cui è ad esclusivo servizio, costituita da elementi di esigua sezione assemblati tra loro e amovibili previo smontaggio e non demolizione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere.
- k. **Piano di campagna (Quota zero di riferimento):** 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.
- l. **Superficie di sosta:** l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli. Non può essere inferiore al 50% della superficie a parcheggio prescritta dalla normativa vigente.
- m. **Tenda:** Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura;
- n. **Unità Immobiliare:** ogni edificio o parte edificio che rappresenta un cespite nei registri immobiliari, idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 1.1.1 – Sportello Unico Edilizia (S.U.E.)

1. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte.
2. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 5 del D.P.R. 380/01.
3. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono trasmesse in modalità telematica utilizzando la casella istituzionale dell'Ente.

Art. 1.1.2 – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.
2. Il S.U.A.P. del Comune di Campagna Lupia è gestito in forma associata dall'Unione dei Comuni Città della Riviera del Brenta.

Art. 1.1.3 – Coordinamento S.U.A.P. / S.U.E.

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.
3. Ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, non sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

Art. 1.1.4 – Procedimenti edilizi: disposizioni

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

2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.

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

4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata, come dettagliati nel "Prontuario per la presentazione delle pratiche edilizie" approvato con Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

5. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

6. 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. 1.1.5 – Controlli a campione

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni cinque 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 C.I.L.A. selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:

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

3. Tutte le C.I.L.A. trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

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

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 1.2.1 – Annullamento d'ufficio in autotutela

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

Art. 1.2.2 – Certificato di Destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale.
3. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 30 commi 2, 3 e 4 del D.P.R. 380/01.
4. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 1.2.3 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 15 del D.P.R. 380/01.

Art. 1.2.4 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Si rinvia a quanto disposto dall'art. 26 del D.P.R. 380/01.
2. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 1.2.5 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni.

1. Si rinvia a quanto disposto dagli artt. 16, 17 e 19 del D.P.R. 380/01 e dal "Disciplinare per la determinazione del contributo di costruzione", approvato con Determina del Responsabile dell'Ufficio.
2. Il costo teorico base delle opere di urbanizzazione è aggiornato con Delibera del Consiglio Comunale con cadenza quinquennale.
3. Il valore nominale del costo di costruzione è aggiornato con Determina del Responsabile dell'Ufficio con cadenza annuale.

Art. 1.2.6 – Pareri preventivi.

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Nella richiesta devono essere indicati: il luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico, oppure, in caso di affidamento ad altri per la firma digitale ed invio telematico, anche i dati del procuratore, la procura ed i documenti d'identità.
3. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa.
4. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

5. Entro 90 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante, rispetto a eventuali pareri o atti successivi.

Art. 1.2.7 – Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.

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

2. E' fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii..

Art. 1.2.8 – Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse.

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

Art. 1.2.9 – Concorsi di urbanistica e architettura.

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

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

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

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 2.1.1 – Comunicazione di inizio e 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 sito internet 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. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, ecc.).

3. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con S.C.I.A. o C.I.L.A. sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.

4. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.

5. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al S.U.E. per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.

6. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al S.U.E. il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico.

7. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 4.6 del presente Regolamento.

Art. 2.1.2 – Atti preliminari all'inizio dei lavori.

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A. in alternativa, deve trasmettere al Comune la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito stampato disponibile nel portale del Comune unitamente agli allegati in esso indicati.

Art. 2.1.3 – Comunicazione di fine dei lavori.

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori entro 15 giorni dal termine di validità del titolo, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analogha comunicazione al termine dei lavori.

2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.

3. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 4.6 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. 2.1.4 – Occupazione di suolo pubblico.

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario/gestore 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.

Art. 2.1.5 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica.

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

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 2.2.1 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori.

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.
2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo 2.1.2 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art. 2.2.2 – Punti fissi di linea e di livello.

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

Art. 2.2.3 – Conduzione del cantiere.

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 10, 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
3. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
 - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - Denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
 - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
4. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

Art. 2.2.4 – Cartelli di cantiere.

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

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

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

e quant'altro previsto dalle norme vigenti.

3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, limitatamente ai dati di cui al comma 2.

Art. 2.2.5 – Criteri da osservare per scavi e demolizioni.

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni.
2. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
4. Rimane fermo l'obbligo del rispetto delle relative disposizioni in materia di ambiente.

Art. 2.2.6 – Sicurezza e controllo nei cantieri. Misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera.

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Art. 2.2.7 – Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici.

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, nonché di ordigni bellici, deve essere posto a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.

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

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

Art. 2.2.8 – Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

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

2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche.

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

4. Si richiamano gli articoli 20 e seguenti del Codice della Strada (e relativo regolamento di attuazione).

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 3.1.1 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

3.1.1.1 Caratteristiche dei locali

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

a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sala soggiorno, cucina, sala da pranzo, locale studio;

b) Spazi accessori (locali integrativi): bagno, lavanderia, corridoio, disimpegno, ripostiglio;

c) Spazi di servizio (locali di servizio): deposito, guardaroba, veranda, centrale termica, magazzino, garage;

2. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla D.G.R.V. 1887/1997 e dal D.lgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.

3. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 1 lettera a), può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

3.1.1.2 Altezze minime

1. L'altezza del vano è quella misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti, purchè gli stessi presentino interasse maggiore di cm. 50; qualora l'interasse risulti minore o uguale di cm. 50 l'altezza del vano si misura sotto trave.

2. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
3. Devono essere garantite le misure prescritte dal D.M. del 05.07.1975 e s.m.i. con la seguente precisazione:
 - L'altezza media interna degli spazi di servizio, di cui al precedente art. 3.1.1.1 comma 1, lett. c), è riducibile a m. 2,00;
4. Fatto salvo il rispetto di normative speciali, i locali destinati ad attività commerciali ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
- 5- In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività commerciale ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
6. Nel caso di interventi su edifici esistenti in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti; qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo, di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere le altezze e i requisiti igienico sanitari prescritti per i nuovi locali.

3.1.1.3 Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - Superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
2. Nel caso di interventi su edifici esistenti in cui non si raggiungono le superfici minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle superfici esistenti; qualora sia prevista la modifica, anche di solo utilizzo, di un vano, da locale accessorio o di servizio a locale di abitazione, il vano dovrà possedere le superfici e i requisiti igienico sanitari prescritti per i nuovi locali.

3.1.1.4 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a) Stanza di soggiorno di mq. 14,00 o 18,00 mq, se comprensiva di angolo cottura. L'angolo cottura deve comunicare ampiamente con il soggiorno e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione sui fornelli.
 - b) Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
 - c) Un locale servizio igienico di almeno mq 4,50, areato e illuminato direttamente dall'esterno;
 - d) Un locale ripostiglio di almeno mq. 4,00;
2. È consentito l'alloggio monocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 45,00.
4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori.

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

3.1.1.5 Ventilazione ed areazione

1. Si rimanda 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)

3.1.1.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale comuni devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di aperture di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di m² 0,40 per piano servito.

3. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.

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

3.1.1.7 Piani seminterrati e sotterranei.

1. I vani seminterrati ed interrati non possono essere adibiti a locali di abitazione.

2. Rimane fermo l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di inconvenienti idraulici.

3.1.1.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

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

Art. 3.1.2 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alternati, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

Si rimanda alle leggi comunitarie, nazionali e regionali, ai relativi regolamenti attuativi e alle norme UNI in materia.

Disposizioni ulteriori sono contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di cui all'art. 17 della Legge Regionale 11/2004

Art. 3.1.3 – Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

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

- Insieme alle altre sorgenti naturali di radiazioni, il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione. Il radon è, infatti, considerato l'inquinante radioattivo indoor più pericoloso e, a livello mondiale, si stima che sia responsabile di quasi il 50% dell'esposizione media individuale della popolazione alle sorgenti naturali di radiazione.
- Per diminuire la concentrazione di radon all'interno di un'abitazione è possibile evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti. È possibile anche intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ...). Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

Art. 3.1.4 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

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

- a) Pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruite di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
- b) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- c) Avere accessi da corridoi e disimpegno e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- d) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:

- a) Negli edifici residenziali che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 2,00;
- b) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela;

Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011.

Art. 3.1.5 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti ("linee vita").

1. Si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della L.R. 61/85 e ss.mm.ii.

Art. 3.1.6 – Prescrizioni per la sale da gioco , l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

1. Si applica quanto previsto dall'art. 54 della L.R. 30/2016

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

Art. 3.2.1 – Strade.

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

- la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
- non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
- la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dell'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
- le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
- gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione devono indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.

2. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal D.M. 05/11/2001 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

3. Nel caso di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.

4. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96 e alla normativa regionale di riferimento, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

Art. 3.2.2 – Portici pubblici o ad uso pubblico.

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

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

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

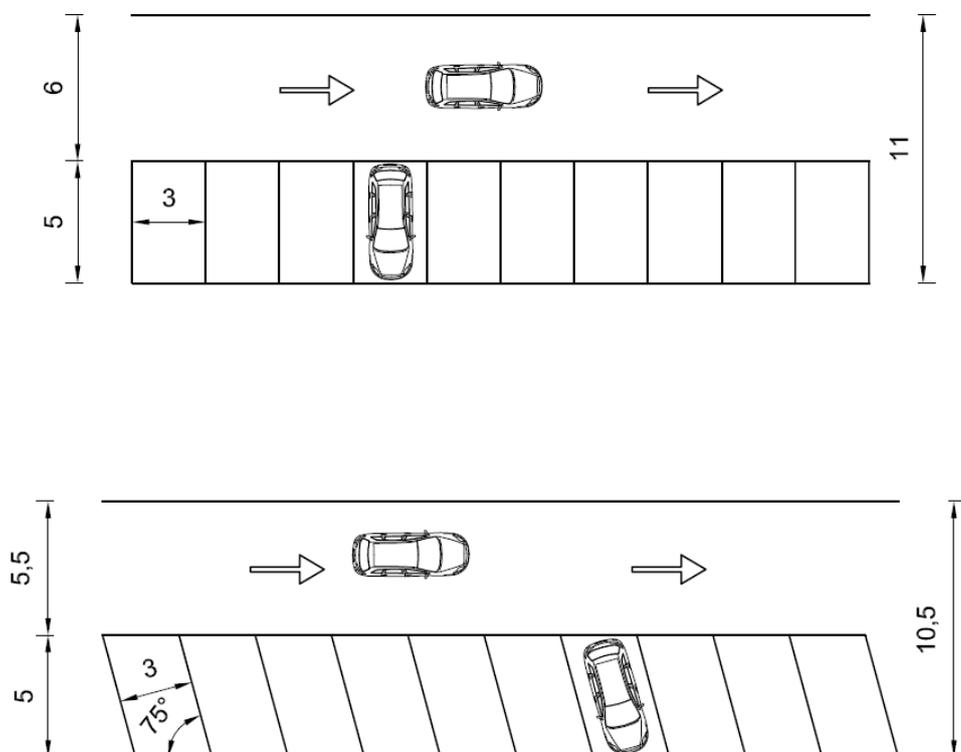
Art. 3.2.3 – Piste ciclabili.

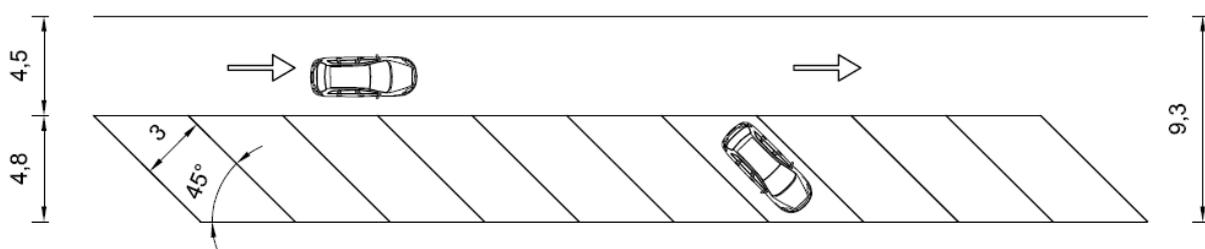
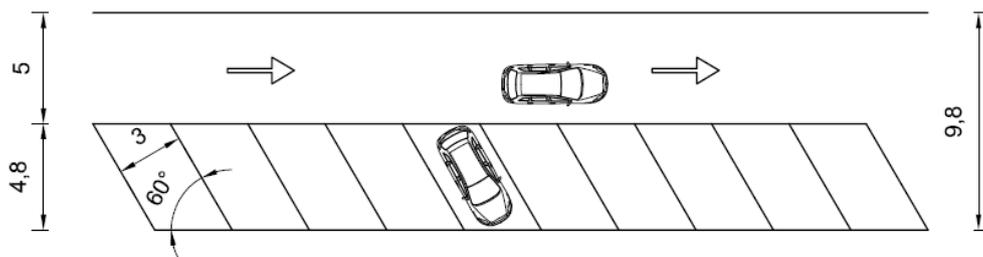
1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 3.2.4 – Aree per parcheggio.

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere 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.

Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi (pubblici e privati) devono avere la larghezza minima prevista dagli schemi di seguito indicati:





Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m. 12,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.

Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.

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

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

Ogni singola unità abitativa deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nello stesso edificio o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque posto ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

Per ogni nuova unità abitativa dovrà essere garantita la realizzazione di n. 2 posti auto, di dimensioni minime 3ml x 5ml.

Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti.

4. I nuovi parcheggi sulle aree produttive e/o commerciali dovranno prevedere appositi spazi per gli stalli dei mezzi autoarticolati.

Art. 3.2.5 – Piazze e aree pedonalizzate.

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

Art. 3.2.6 – Passaggi pedonali e marciapiedi.

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

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

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

Art. 3.2.7 – Passi carrai e uscite per autorimesse.

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle presenti norme, 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 m 5,00 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 m 4,50 salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti. E' facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

Art. 3.2.8 – Chioschi su suolo pubblico.

1. I chioschi sono manufatti rimovibili, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.

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

3. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.

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

5. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

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

9. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

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

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

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

11. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.

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

13. Qualora installati in area pubblica, il progetto di tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionato/concordato con l'amministrazione comunale.

14. Il Comune può dotarsi di uno specifico regolamento relativo al presente articolo.

Art. 3.2.9 – Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.

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

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

3. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

Art. 3.2.10 – Recinzioni.

1. L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto, con un massimo di m 1,50 per i contesti di urbanizzazione residenziale consolidata. È fatta salva la facoltà di allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni. E' ammessa inoltre, in corrispondenza dei cancelli, una altezza massima pari a m 2,00.

2. In ambito rurale le recinzioni in rete metallica o in muratura con sovrastante ringhiera saranno ammesse solamente come conterminazione degli edifici. In tal caso l'altezza non potrà superare m 1,50 o comunque quella delle recinzioni adiacenti.

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

4. Nel contesto delle aree agricole ove l'edificazione si presenta rada e ove prevale una forte caratterizzazione della ruralità, presentando connotazioni particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale, sarà invece possibile realizzare le recinzioni esclusivamente con rete metallica su pali di legno, o con staccionata in legno che non ostruisca la visuale, o con siepi.

5. Sono fatte salve le prescrizioni contenute a riguardo nel Codice della Strada.

6. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Art. 3.2.11 – Numeri civici.

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

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 3.3.1 – Aree verdi.

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

Art. 3.3.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.

2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.

3. L'individuazione dei siti e le modalità della loro tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico – territoriale comunale e sovracomunale.

Art. 3.3.3 – Orti urbani.

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

Art. 3.3.4 – Parchi e percorsi in territorio rurale.

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

2. L'individuazione degli ambiti territoriali naturali da assoggettare a misure di salvaguardia e ad usi specifici, anche attraverso la progettazione e/o il recupero di sentieri, percorsi e vie d'acqua di interesse paesaggistico, è demandata agli strumenti della programmazione urbanistica.

Art. 3.3.5 – Sentieri.

1. Gli interventi di sistemazione / 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. 3.3.6 – Tutela del suolo e del sottosuolo.

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:

- a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
- b) quelle stabilite dal Regolamento di Polizia Idraulica e dal Piano delle Acque

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 3.4.1 – Approvvigionamento idrico.

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

Art. 3.4.2 – Depurazione e smaltimento delle acque.

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

2. I sistemi di smaltimento che non recapitano in pubblica fognatura devono rispettare le prescrizioni dettate dal Piano Regionale delle Acque.

Art. 3.4.3 – Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati.

1. Si rimanda alle norme e/o regolamenti dell'ente gestore e/o del Comune.

Art. 3.4.4 – Distribuzione dell'energia elettrica.

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

Art. 3.4.5 – Distribuzione del gas.

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

Art. 3.4.6 – Ricarica dei veicoli.

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

Art. 3.4.7 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di riscaldamento.

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

Art. 3.4.8 – Telecomunicazioni.

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

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 3.5.1 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.

2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.

3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.

4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.

5. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.

6. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

Art. 3.5.2 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio.

1. Si rimanda alle valutazioni di competenza della Soprintendenza per gli immobili vincolati, nonché alle schede di tutela.

Art. 3.5.3 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.

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

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

3. La sporgenza degli aggetti di cui al comma 1, qualora ubicati su strade pubbliche o di uso pubblico, non può superare la misura massima di 150 cm dal filo dei muri perimetrali, restando comunque all'interno del filo del marciapiede di almeno 50 cm.

4. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.

5. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.

Art. 3.5.4 – Allineamenti.

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

2. In ogni caso trovano applicazione le norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 3.5.5 – Piano del Colore.

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.

Art. 3.5.6 – Coperture degli edifici.

1. Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi/simil coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.

2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.

3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.

4. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.

Art. 3.5.7 – Illuminazione pubblica.

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici, devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.

2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.

3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.

Art. 3.5.8 – Griglie ed intercapedini.

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

2. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

3. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.

4. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.

5. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.

6. 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.

7. 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.

8. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, anche mediante sistemi tipo 'igloo' o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

Art. 3.5.9 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.

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

2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura

dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto;

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. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

5. 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.

Art. 3.5.10 – Serramenti esterni degli edifici

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

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

Art. 3.5.11 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.

3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.

4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

5. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel "Regolamento per le insegne, mezzi pubblicitari ed elementi d'arredo urbano" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 28.11.2006".

Art. 3.5.12 – Cartelloni pubblicitari

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro

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

2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Regolamento.

Art. 3.5.13 – Muri di cinta

1. Si rimanda all'articolo 3.2.10

Art. 3.5.14 – Beni culturali e edifici storici

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

Art. 3.5.15 – Cimiteri monumentali e storici

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel "Regolamento dei servizi Cimiteriali".

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 3.6.1 – Superamento delle barriere architettoniche

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

Art. 3.6.2 – Serre bioclimatiche

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

2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione.

3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.

Art. 3.6.3 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

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

2. Sugli edifici ricadenti in Zona "A" del vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti con copertura a falde, possono essere montati pannelli

fotovoltaici e solari termici esclusivamente di tipo integrato; i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico, fatte salve eventuali norme restrittive di piano.

3. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

4. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.

5. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009.

Art. 3.6.4 – Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Sugli edifici ricadenti in Zona "A" del vigente P.I. e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative N.T.O. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.

2. Per le coperture a falde non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica e/o lamiera, nonché di guaine e/o membrane.

Art. 3.6.5 – Strade e passaggi privati e cortili

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chioschi 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 devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

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

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

5. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

6. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco

sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Art. 3.6.6 – Cavedi, pozzi luce e chiostrine.

1. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.

2. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq. 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed mq. 216,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

Art. 3.6.7 – Materiali e tecniche costruttive degli edifici.

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

Art. 3.6.8 – Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.

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

2. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.

3. I pergolati, con struttura lignea o in metallo aventi l'esclusiva funzione di sostenere i rampicanti, devono avere un'altezza massima non superiore a m 3,50, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura; la struttura deve comunque rispettare, la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà ovvero secondo accordi tra confinanti; inoltre la stessa non deve comportare minaccia alla sicurezza della circolazione stradale.

4. I manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a Magazzino/deposito attrezzi per il giardinaggio o il gioco dei bambini devono avere una superficie coperta massima di mq. 12 e un'altezza di gronda non superiore a m 2,20. Come manufatti accessori alle residenze sono ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa. Per la coltivazione di terreni sono ammessi nel limite massimo di uno per fondo (mappali in proprietà o affitto contigui). Devono comunque rispettare la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà ovvero secondo accordi tra confinanti. I manufatti non contribuiscono alla determinazione del volume lordo di cui all'art. 2.

Art. 3.6.9 – Piscine.

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano degli interventi.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 4.1 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora, al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulla regolarità dell'attività edilizia, il Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.
6. Si rimanda al D.P.R. 380/01, artt. 27 e seguenti.

Art. 4.2 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio

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

Art. 4.3 – Varianti comunicate a fine lavori

1. Si rimanda a quanto stabilito dall'art. 22 commi 2 e 2 bis del DPR 380/2001.

Art. 4.4 – Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

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

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

Art. 4.5 – Sospensione dei lavori

Fermo quanto indicato dall'art.27 DPR 380/01, ove verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il 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 ss.mm.ii ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della L.R. stessa e dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 4.6 – Sanzioni per violazione delle norme del Regolamento

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

2. Per quanto attiene al pagamento delle sanzioni in misura ridotta, in deroga all'articolo 16, comma 1, della legge n. 689/1981 ed ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, quale sostituito dall'articolo 6-bis della legge 24 luglio 2008, n. 125, di conversione del D.L. 23 maggio 2008, n. 92, vengono stabiliti gli importi del pagamento in misura ridotta, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista dall'articolo 7- bis del D. Lgs. n. 267/2000.

3. Nella tabella di cui appresso, per le violazioni al presente regolamento, i singoli importi risultano individuati in funzione della gravità della relativa violazione. Gli stessi potranno essere diversamente quantificati con deliberazione della Giunta comunale. Per quanto attiene eventuali scritti difensivi, modalità e tempi di ricorso, si rimanda alla disciplina di cui alla legge n.689/1981.

4. Al responsabile competente alla gestione delle violazioni amministrative di spettanza comunale, ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 689/1981 e s.m. e i., permane la discrezionalità gestionale, nell'ambito di parametri di massima predeterminati e tenuto conto della natura della violazione e di eventuali ragioni giustificative del comportamento illecito, di graduare le sanzioni amministrative pecuniarie in sede di adozione di ordinanza-ingiunzione di pagamento.

TIPO ILLECITO	ARTICOLO R.E. DI RIFERIMENTO	PAGAMENTO IN MISURA RIDOTTA
Mancata comunicazione di inizio dei lavori del permesso di costruire	Art. 2.1.1	€. 300,00
Incompletezza, anche parziale, della comunicazione di inizio dei lavori del permesso di costruire	Art. 2.1.1	€. 50,00
Mancata comunicazione di dismissione dall'incarico di Direttore dei Lavori e/o di Direttore dei lavori delle strutture	Art. 2.1.1.	€. 300,00
Incompletezza della comunicazione di dismissione dall'incarico di Direttore dei Lavori e/o di Direttore dei lavori delle strutture	Art. 2.1.1.	€. 50,00
Mancata comunicazione di ultimazione dei lavori del	Art. 2.1.3.	€. 300,00

permesso di costruire		
Incompletezza, anche parziale, della comunicazione di ultimazione dei lavori del permesso di costruire	Art. 2.1.3.	€. 100,00
Mancata comunicazione di ultimazione dei lavori di SCIA e di CILA	Art. 2.1.3	€. 100,00
Mancata tenuta a disposizione in cantiere del titolo edilizio	Art. 2.2.3.	€. 100,00
Mancata tenuta a disposizione in cantiere delle denunce depositate per eventuali opere in cemento armato e dei relativi elaborati progettuali	Art. 2.2.3	€. 100,00
Mancata recinzione del cantiere	Art. 2.2.3	€. 300,00
Cartello di cantiere incompleto dei dati dovuti in relazione al caso di specie	Art. 2.2.4	€. 100,00
Mancata risistemazione degli spazi pubblici o aperti al pubblico dopo la chiusura dei cantieri	Art. 2.2.8	€. 300,00

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 5.1 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio.

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

Art. 5.2 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.

2. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.

3. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

Art. 5.3 – Abrogazione di precedenti norme.

1. L'entrata in vigore del presente regolamento comporta l'abrogazione del regolamento edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 27.09.2012 e successive modifiche ed integrazioni; analogamente, i contrasti tra norme contenute nel presente e altre riportate in altri regolamenti dell'Ente, andranno risolti secondo i principi dettati in materia di interpretazione della successione di norme di pari rango normativo.