

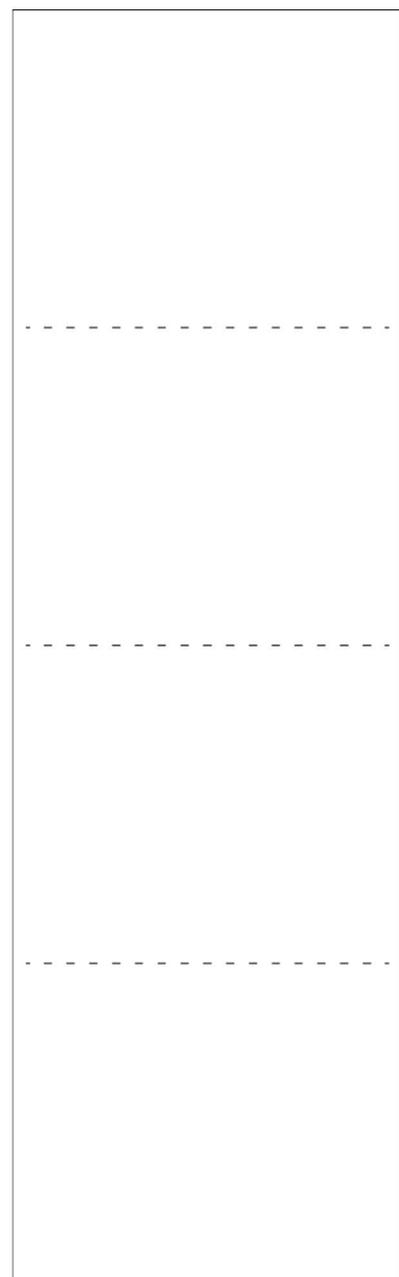
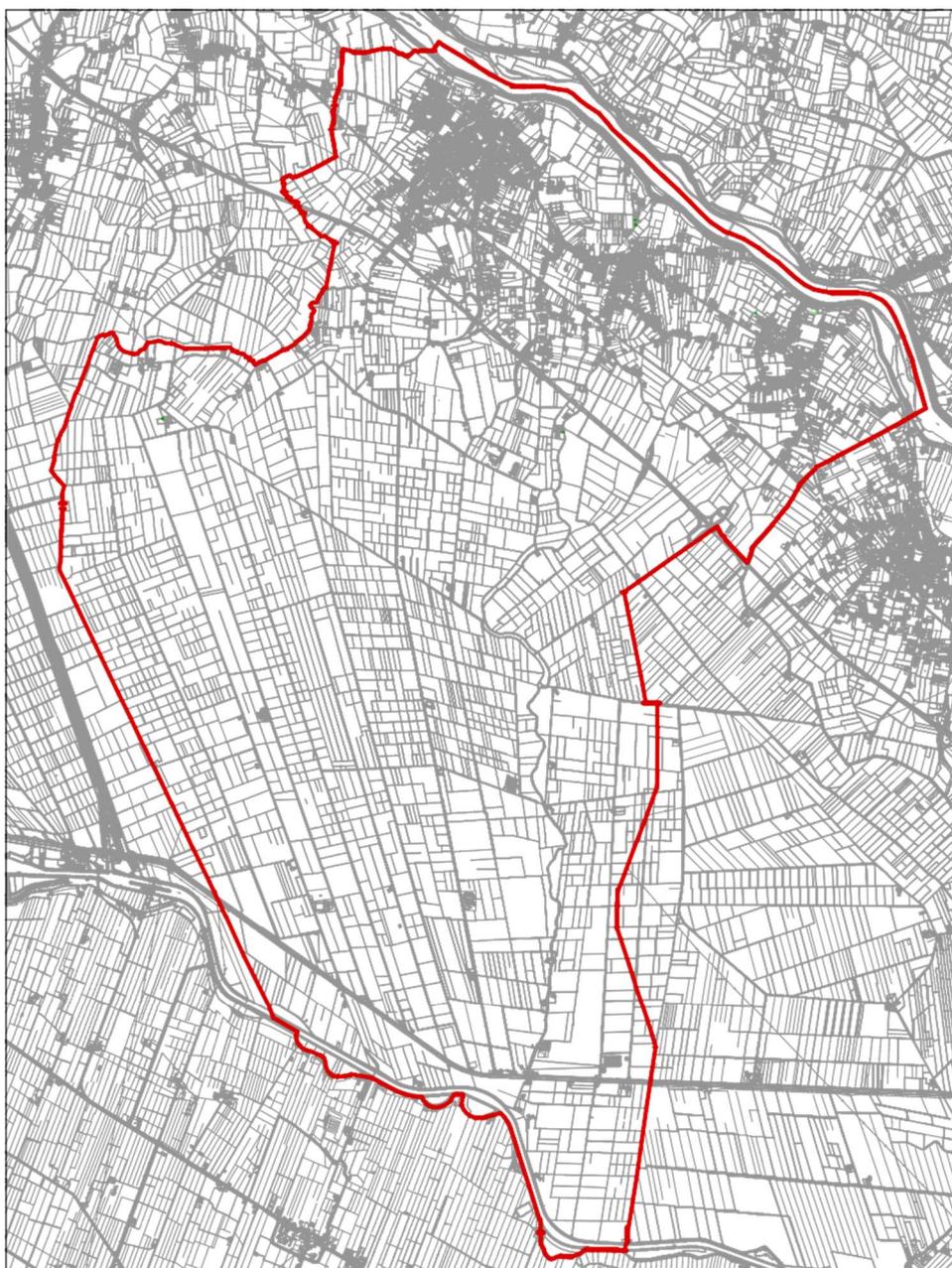


COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Unificata Governo-Regioni-Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con D.G.R.V. n.1896 del 22 novembre 2017

AGGIORNAMENTO D.C.C. n.47 del 20.11.2023



APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. NUMERO 47 DEL 20-11-2023

PARTE PRIMA	8
<i>PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</i>	8
Art. 1 – Finalità e oggetto del regolamento edilizio	8
Art. 2 - Entrata in vigore	8
Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori - requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	9
Art. 4 - Legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi	9
Art. 5 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	9
1 – Superficie territoriale (ST)	10
2 – Superficie fondiaria (SF)	10
3 – Indice di edificabilità territoriale (IT)	10
4 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)	10
5 – Carico urbanistico (CU)	11
6 – Dotazioni territoriali (DT)	11
7 – Sedime	11
8 – Superficie coperta (SC)	11
8bis – Superficie coperta urbanistica(SCU)	11
9 – Superficie permeabile (SP)	11
10 – Indice di permeabilità (IPT/IPF)	11
11 – Indice di copertura (IC)	12
12 – Superficie totale (ST)	12
13 – Superficie lorda (SL)	12
14 – Superficie utile (SU)	12
15 – Superficie accessoria (SA)	12
16 – Superficie complessiva (SCom)	13
17 – Superficie calpestabile (SCa)	13
18 – Sagoma	13
19 – Volume totale o volumetria complessiva (V)	13
19bis – Volume urbanistico (Vurb)	13
20 – Piano fuori terra	14
21 – Piano seminterrato	14
22 – Piano interrato	14
23 – Sottotetto	14
24 – Soppalco	15
25 – Numero dei piani (NP)	16
26 – Altezza lorda (HL)	16
27 – Altezza del fronte (HF)	16
28 – Altezza dell'edificio (H)	16

28bis – Altezza dell’edificio ai fini del calcolo del volume urbanistico (Hurb)	16
29 – Altezza utile (HU)	17
30 – Distanze (D)	17
31 – Volume tecnico (VT)	19
32 – Edificio	19
33 – Edificio unifamiliare	19
34 – Pertinenza	19
35 – Balcone	19
36 – Ballatoio	19
37 – Loggia/Loggiato	20
38 – Pensilina	20
39 – Portico/Porticato	20
40 – Terrazza	20
41 – Tettoia	20
42 – Veranda	20
Art. 6 – Definizioni tecniche aggiuntive di competenza comunale	22
1 – Lotto	22
2 – Area pertinenziale	22
3 – Piano di campagna	22
4 – Rapporto di copertura (Ic)	22
5 – Distacco dalle strade	22
6 – Ciglio stradale	22
7 – Quota zero di riferimento	22
8 – Superfici in esercizio commerciale	22
9 – Superficie semi-permeabile (SP)	22
10 – Costruzione	23
11 – Aggetti e sporti	23
12 – Lastrico solare	23
13 – Parete finestrata	23
14 – Vedute e prospetti	23
15 – Luci	23
16 – Luci irregolari	24
17 – intercapedini nocive	24
18 – Pergolato o pompeiana	24
19 – Tenda	24
20 – Tenda a pergola	24

PARTE SECONDA	25
<i>DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</i>	25
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	25
<i>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</i>	25
Art. 7 - Sportello Unico Edilizia (SUE)	25
Art. 8 - Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)	26
Art. 9 – Coordinamento SUAP/SUE	26
Art. 10 - Controlli a campione	27
Art. 11 – Commissione locale per il Paesaggio (CPL)	28
Art. 12 – Commissione Ambientale	29
<i>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</i>	29
Art. 13 - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	29
Art. 14 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)	29
Art. 15 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	30
Art. 16 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	31
Art. 17 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	32
Art. 18 – Pareri preventivi non vincolanti	33
Art. 19 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	34
Art. 20 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento Edilizio	35
Art. 21 - Concorsi di urbanistica e di architettura	36
TITOLO 2 – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	38
<i>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</i>	38
Art. 22 - Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	38
Art. 23 - Atti preliminari all'inizio dei lavori	40
Art. 24 - Comunicazioni di fine lavori e agibilità	40
Art. 25 - Occupazione di suolo pubblico	42
Art. 26 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica	43
<i>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</i>	44
Art. 27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori	44
Art. 28 - Punti fissi di linea e di livello	45
Art. 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie	46
Art. 30 - Cartelli di cantiere	48
Art. 31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni	49

Art. 32 – Tolleranze nella realizzazione delle opere edili _____	51
Art. 33 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell’opera _____	51
Art. 34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e storico artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici _____	52
Art. 35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori. _____	52
TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI _____	
<i>Capo I - Disciplina dell’oggetto edilizio _____</i>	54
Art. 36 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici _____	54
Art. 36.1 – Altezze minime _____	54
Art. 36.2 – Superfici minime _____	56
Art. 36.3 – Dotazione degli alloggi e composizione delle unità immobiliari _____	56
Art. 36.4 – Superfici aero - illuminanti _____	58
Art. 36.5 – Caratteristiche dei locali _____	59
Art.. 36.5.1 – Locali per servizi igienici _____	59
Art.. 36.5.2 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti _____	60
Art.. 36.5.3 – Corridoi e disimpegni _____	62
Art.. 36.5.4 – Locali al piano terra, seminterrati, scantinati non abitabili e sotterranei _____	62
Art.. 36.5.5 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi _____	63
Art.. 36.5.6 – Volumi tecnico – caratteristiche e distanze _____	64
Art. 36.6 – Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie _____	65
Art. 36.7 – Regimazione delle acque piovane e difesa dall’umidità del sottosuolo _____	65
Art. 36.8 – Dotazioni tecniche degli edifici _____	66
Art. 36.8.1 – Parametri prestazionali negli interventi sul patrimonio edilizio esistente _____	66
Art. 36.8.2 – Parametri prestazionali negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, monumentale, architettonico e paesaggistico _____	68
Art. 37 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo _____	68
1 – Efficienza energetica della struttura edilizia _____	68
2 – Indicazioni progettuali per l’ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici _____	69
3 – Impianti di riscaldamento _____	71
4 – Fonti energetiche rinnovabili _____	71
5 – Campi elettromagnetici _____	71

6 – Pannelli fotovoltaici / solari _____	72
7 – Pensiline fotovoltaiche _____	73
8 – Serre solari bioclimatiche _____	73
9 – Contenimento dei consumi idrici _____	74
10 – Sistemi di illuminazione _____	75
11 – Requisiti acustici passivi _____	77
12 – Relazione tecnica di valutazione energetico ambientale _____	77
Art. 38 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale _____	77
Art. 39 - Incentivi finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti _____	78
Art. 40 - Misure di prevenzione del rischio gas radon _____	78
Art. 41 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) _____	79
Art. 42 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso collettivo _____	79
Art. 43 - Prescrizioni per le sale da gioco l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa _____	82
<i>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico _____</i>	82
Art. 44 - Strade e viabilità _____	82
Art. 45 - Portici e porticati pubblici _____	85
Art. 46 - Percorsi, sentieri e piste ciclabili _____	85
Art. 47 - Aree per parcheggio privato e pertinenziale _____	86
Art. 48 – Piazze ed aree pedonalizzate _____	90
Art. 49 - Passaggi pedonali e marciapiedi _____	90
Art. 50 – Passi carrai ed uscite per autorimesse _____	92
Art. 51 - Chioschi/dehors su suolo pubblico _____	93
Art. 52 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni _____	94
Art. 53 - Recinzioni _____	95
Art. 54 - Numerazione civica _____	96
<i>Capo III Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente _____</i>	97
Art. 55 – Aree Verdi _____	97
Art. 56 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale _____	97
Art. 57 – Orti urbani _____	97
Art. 58 - Parchi e percorsi in territorio rurale _____	97
Art. 59 - Sentieri _____	97
Art. 60 – Tutela del suolo e del sottosuolo _____	98
<i>Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche _____</i>	98
Art. 61 – Disposizioni generali _____	98

Art. 62 – Approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento delle acque _____	99
Art. 63 - Fognature _____	99
Art. 63.1 – Condotti e bacini a cielo aperto _____	99
Art. 63.2 – Depurazione degli scarichi _____	100
Art. 63.3 – Allacciamenti _____	100
Art. 63.4 – Fognature nelle lottizzazioni _____	100
Art. 63.5 – Fognature singole _____	100
Art. 63.6 – Prescrizioni particolari _____	101
Art. 64 – Raccolta differenziata _____	101
Art. 65 – Distribuzione dell’energia elettrica _____	101
Art. 66 – Distribuzione del gas _____	101
Art. 67 – Ricarica dei veicoli elettrici _____	102
Art. 68 – Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento _____	103
Art. 69 – Telecomunicazioni _____	103
<i>Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico _____</i>	103
Art. 70 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi _____	103
Art. 71 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio _____	105
Art. 72 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali _____	106
Art. 73 – Allineamenti _____	107
Art. 74 - Piano del colore _____	108
Art. 75 - Coperture degli edifici _____	111
Art. 76 - Illuminazione pubblica _____	114
Art. 77 – Intercapedini e griglie di areazione _____	115
Art. 78 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici _____	116
Art. 79 - Serramenti esterni degli edifici _____	117
Art. 80 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, targhe _____	117
Art. 81 - Cartelloni pubblicitari _____	119
Art. 82 - Muri di cinta e di sostegno _____	120
Art. 83 - Beni culturali ed edifici storici _____	121
Art. 84 – Cimiteri monumentali e storici _____	121
<i>Capo VI - Elementi costruttivi _____</i>	121
Art. 85 - Superamento barriere architettoniche – rampe e altre misure per l’accessibilità, la visitabilità e l’adattabilità degli ambienti alle persone con disabilità _____	121
Art. 86 – Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici _____	124
Art. 87 – Strade, passaggi privati, cortili e lastrici solari _____	125
Art. 88 – Chiostrine, cavedi e pozzi di luce _____	127

Art. 89 – Materiali e tecniche costruttive degli edifici _____	127
Art. 90 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza e alle costruzioni accessorie_____	128
1 – Aree di pertinenza degli edifici _____	128
2 – Casette, gazebo e arredi da giardino _____	129
3 – Pergolati o pompeiane (pergolati tipici) _____	129
4 – Box e recinzioni per cavalli _____	130
5 – Box per addestramento cani _____	131
6 – Distributori automatici _____	131
7 – Tensostrutture e coperture pressostatiche _____	131
8 – Autorimesse singole _____	132
9 – Locali interrati _____	132
10 – Tettoie e pergolati atipici _____	132
11 - Porticati _____	133
12 – Manufatti per il ricovero di animali ad uso domestico _____	134
13 – Serre _____	134
Art. 91 - Piscine e relativi impianti _____	134
Art. 92 – Altre opere di corredo agli edifici _____	136
1 – Strutture leggere antigrandine _____	137
2 – Strutture leggere per la protezione delle autovetture su parcheggi di attività _____	137
TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO _____	137
Art. 93 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio __	137
Art. 94 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio _____	138
Art. 95 - Varianti comunicate a fine lavori _____	138
Art. 96 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori _____	138
Art. 97 - Sospensione dei lavori _____	139
Art. 98 - Sanzioni per violazioni delle norme del presente regolamento _____	140
TITOLO 5 -NORME TRANSITORIE _____	142
Art. 99 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio _____	142
Art. 100 – Entrata in vigore del Regolamento edilizio e norme transitorie _____	142
Art. 101 – Disposizioni transitorie _____	142
Art. 102 - Abrogazione norme precedenti e poteri di deroga _____	143
ALLEGATI	
Allegato "A" – Elenco definizioni uniformi _____	I
Allegato "A1" – Elenco definizioni uniformi – Definizioni aggiuntive di competenza comunale_____	VIII
Allegato "A2" – Schemi grafici di supporto alle definizioni uniformi vigenti _____	XI
Allegato "B" – ricognizione delle disposizioni normative vigenti incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia _____	XVIII

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 1 – Finalità e oggetto del regolamento edilizio

Il presente REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - REC è stato redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo – RET, approvato dalla Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017.

Detto schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati.

I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali a detto Schema entro i termini e con le modalità stabilite dall'art. 48-ter della L.R. n. 11/2004, introdotte dall'art. 19, comma 1 della L.R.V. n. 15/2018 in attuazione dell'Accordo con il quale è stato approvato il citato Schema, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'art. 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione.

Il Regolamento Edilizio si articola, in particolare, in due Parti:

- a) Prima Parte: "*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
- b) Seconda Parte: "*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, viene ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.

Il presente Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, disciplina l'attività edilizia, nell'ambito dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'art. 3 del D.Lgs n. 267/2000. Esso, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell'arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi di interesse pubblico.

Le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC) conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (PRC) composto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI), sono applicabili in tutto il territorio comunale e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole.

Art. 2 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) entra in vigore ad avvenuta esecutività della Deliberazione di Approvazione da parte del Consiglio Comunale. Le norme del presente Regolamento Edilizio si applicano ai progetti edilizi presentati a far data dalla sua entrata in vigore.

Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori - requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla legge per i committenti titolari del permesso di costruire e/o titolo edilizio abilitativo in generale, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

Le specifiche competenze delle diverse categorie di professionisti, che devono aver conseguito le abilitazioni professionali ed essere iscritti ai relativi albi, sono stabilite per legge. Nelle domande, nelle dichiarazioni e negli elaborati di progetto, dovranno essere riportati la firma ed il timbro del collegio o dell'ordine di appartenenza. Per le opere realizzate a seguito di presentazione di SCIA, CILA e Permesso di Costruire il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, il Comune informa l'Autorità Giudiziaria dandone contestuale comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. Il progettista attesta la conformità e la legittimità relativamente allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati, nonché dei dati metrici, di superficie e di volume riportati od indicati negli elaborati tecnici e grafici presentati unitamente alla domanda. Assevera altresì le dichiarazioni contenute nella modulistica unificata adottata dallo Stato italiano e recepita dalla Regione Veneto. Le sanzioni penali per i casi di false dichiarazioni/attestazioni/asseverazioni sono quelle previste dall'art. 20 comma n. 13 per il procedimento di Permesso di Costruire e dall'art. 19 L. n. 241/1990 per la SCIA. A tali procedimenti e alle CILA sono altresì previste le sanzioni penali di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, applicabili anche alle dichiarazioni/attestazioni/asseverazioni dei titolari nell'ambito di tali procedure. Per gli edifici privi di qualunque titolo, ai fini della loro legittimazione, è necessaria documentata dimostrazione dell'antiorità dell'immobile alla data del 01/09/1967.

Art. 4 - Legittimazione soggettiva nei procedimenti edilizi

Il Permesso di Costruire (PdC) è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Tale titolarità deve essere comprovata dal richiedente o mediante la produzione del relativo titolo (ad es. atto notarile di acquisto, ecc.) oppure tramite autocertificazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, nella quale devono essere precisamente indicati gli estremi del titolo. Nei casi di richiesta di permesso in sanatoria - condono edilizio, ha altresì titolo il responsabile dell'abuso, a condizione che non vi sia espressa opposizione del proprietario.

La titolarità sull'immobile deve essere comprovata anche per i procedimenti di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera (CIL).

Art. 5 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento all'allegato "A" all'Intesa Stato Regioni del 20/10/2016 concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies D.P.R. n. 06/06/2001 n. 380, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi recepite anche dalla Regione Veneto sono di seguito riportate. La

norma individua le "Definizioni Uniformi" dei parametri urbanistici ed edilizi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali e le "Definizioni Uniformi" dei parametri urbanistici ed edilizi non aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, tali definizioni sono entrate in vigore in tutto il territorio regionale a far data dal 22.05.2018.

1 – Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria (SF) 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 per gli ambiti soggetti a PUA. E' costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 – Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche:

- a. L'indice di edificabilità territoriale (IT) è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal Piano degli Interventi (PI).
- b. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nella zonizzazione dell'ambito di intervento, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal PI
- c. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.
- d. Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto degli altri indici stereometrici di tabella, fatti salvi i casi della compensazione dei volumi. Il progetto degli edifici dovrà sempre contenere la tabella di riferimento con le indicazioni dei volumi e delle superfici coperte attribuiti a ciascun lotto e rispetto al lotto totale.
- e. L'indice di edificabilità territoriale (IT) si applica solo in sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

4 – Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Indicazioni e specificazioni tecniche

- a. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq./mq.).
- b. L'indice di edificabilità fondiaria (IF) è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
- c. Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi

comuni (art. 4 della Legge n. 847/64 e s.m.i.), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta del titolo ad edificare le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

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 Regolatore Comunale.

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 ml. 1,50.

8bis – Superficie coperta urbanistica (SCU)

Per superficie coperta urbanistica (SCU) del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di due lati e simili e con esclusione di poggiosi sporgenti, gronde, rientranze coperte aventi profondità inferiore o uguale al 50% rispetto alla loro larghezza, scale di profondità e gli sporti di gronda maggiore di metri 1,50. I porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto. Per i fabbricati residenziali ubicati in zona omogenea E agricola, i porticati e le rientranze coperte che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 70% della superficie coperta dell'abitazione cui sono pertinenziali.

9 – Superficie permeabile (SP)

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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 e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, compresi gli aggetti e i portici.

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 (SA) 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, 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 tetterie con profondità superiore a ml. 1,50. Le tetterie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; ,
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Indicazioni e specificazioni tecniche

- a. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.
- b. Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.

16 – Superficie complessiva (SCom)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SCom = SU + 60\%SA$).

17 – Superficie calpestabile (SCa)

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 ml. 1,50.

19 – Volume totale o volumetria complessiva (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

19bis – Volume urbanistico (Vurb)

- a. Per volume urbanistico di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente punto 8bis, per l'altezza dell'edificio determinata ai sensi del punto 28bis, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. A tale volume va aggiunto quello non rientrante nei casi previsti dalle specifiche tecniche di cui al punto 23.
- b. Le costruzioni che prospettano su strade in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se la strada fosse piana. A tal fine l'altezza che determina il volume è la media delle altezze a monte e a valle della strada.
- c. Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti il cui rapporto tra profondità e lunghezza sia almeno pari a 1/2, i cortili interni, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).
- d. Costituisce volume urbanisticamente rilevante anche un locale interrato o seminterrato ove ad esso sia conferita destinazione d'uso principale; secondo l'orientamento giurisprudenziale e orientativo della Regione Veneto laddove si dice esplicitamente che ai fini urbanistico-edilizi i volumi interrati non si computano solo qualora venga attribuita una destinazione accessoria come definite al punto n° 15 del presente articolo, mentre si computano qualora si prestino a destinazioni principali.
- e. Non concorrono al calcolo del volume ammissibile le autorimesse pertinenziali realizzate al piano terra dei nuovi edifici residenziali mono e bifamiliari, preferibilmente in aderenza, nel limite massimo previsto di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume con un massimo di mc. 70,00 per unità abitativa, purché i nuovi fabbricati siano privi di vani di qualunque genere interrati e/o seminterrati ad uso autorimessa, e a condizione che vengano rispettate, oltre alle le distanze da confini e fabbricati, la superficie coperta e le altezze massime consentite dalle norme di zona. Le autorimesse pertinenziali fuori terra eccedenti il limite di 1,00 mq. / 10,00 mc. e 70,00 mc. per unità abitativa verranno integralmente computate nel volume dell'edificio.
- f. Le cubature di cui al presente comma concorrono comunque al calcolo del contributo di costruzione.
- g. Per il calcolo del volume relativo ai sottotetti si faccia riferimento alle indicazioni e specifiche tecniche di cui al successivo punto n° 23 – Sottotetto.

Compensazione dei volumi

1. Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione (PP) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'indice di edificabilità territoriale non dovrà in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area in oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice territoriale o fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
 - b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
 - c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
 - d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00;
 - e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i PP ed i PUA dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi (proibizione di costruire più in alto)", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi (non edificabile)", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

20 – Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 – Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 – Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 – Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. Indicazioni e specificazioni tecniche: per sottotetto si intende, inoltre lo spazio sottostante a copertura non piana.

Indicazioni e specificazioni tecniche

- a. Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a cm. 60 in gronda

e non superiore a cm. 270 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi, disimpegni o ripostigli. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato ancorché non abitabile.

- b. Ai fini del calcolo del volume di un piano sottotetto abitabile non si considera la cubatura soprastante un ipotetico solaio, di cm. 30 di spessore, posizionato ad altezza di almeno ml. 2,70 rispetto alla quota del pavimento; il dislivello non deve essere comunque superiore a ml. 3,60 in gronda ed a ml. 5,70 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata. Nel caso in cui l'imposta dell'ipotetico solaio sia inferiore a ml. 2,70 di altezza, il volume sarà dato dal prodotto della superficie per la misura fissa di ml. 2,70. Ai fini volumetrici non si considerano, pertanto, sia la volumetria soprastante l'ipotetico solaio di cm. 30, sia la volumetria del medesimo ipotetico solaio.
- c. In caso di rientranze dell'edificio che comportano l'aumento dell'altezza in gronda, non si darà luogo a conteggio di volume solo qualora la rientranza sia inferiore o uguale al 20% del fronte dell'edificio.
- d. Le altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto assito se l'interasse tra i travetti risulta maggiore o uguale di cm. 50, sotto trave in caso di interasse minore.
- e. Ai fini onerosi si considerano tutte le superfici e volumi accessibili tramite scala (escluse le botole)
- f. Falde dei tetti: I tetti a capanna dovranno essere preferibilmente impostati mantenendo il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio, fermo restando che l'altezza in colmo del sottotetto non conteggiato ai fini del volume urbanistico non potrà superare l'altezza di ml. 2,70.
- g. Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.
- h. Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.
- i. La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 36.2 – Parametri del presente Regolamento Edilizio.
- j. L'altezza media interna di detti locali dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 2,00, salvo per le preesistenze di cui all'art. 36.1 – Altezze minime, comma 6) del presente Regolamento Edilizio. La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'involuppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 36.2 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori.

24 – Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 – Numero dei piani (NP)

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 – Altezza lorda (HL)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 – Altezza del fronte (HF)

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 – Altezza dell'edificio (H)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Indicazioni e specifiche tecniche

- a. Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali. Nel caso di solai inclinati si rimanda alle disposizioni del precedente di cui al n.23 – Sottotetto, comma j.
- b. Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.
- c. Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura analogamente a quanto previsto per i vani con solai con travi a vista.

28bis – Altezza dell'edificio ai fini del calcolo del volume urbanistico (Hurb)

- a. L'altezza degli edifici ai fini del calcolo del volume urbanistico è misurata dal piano dei marciapiedi o in sua assenza dalla mezzeria della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda inclinata. In caso di fabbricato con copertura a falda unica, l'altezza si ricava dalla media delle altezze delle due facciate fino alla linea orizzontale di intersezione con le rispettive gronde.
- b. Altezze del fabbricato con cornici architettoniche: si considerano le altezze misurabili con la linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda intesa come proiezione dello spessore del solaio di copertura sulla facciata.
- c. Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
- d. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di nuova costruzione, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
- e. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).

f. Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza e/o volumi maggiore dell'edificio demolito. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del PI. Assieme al concetto di ricostruzione occorre richiamare anche quello di ristrutturazione edilizia riconoscendo che, attraverso tale intervento, è possibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, procedere anche alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, in base ad una giurisprudenza ormai consolidata.

29 – Altezza utile (HU)

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 – Distanze (D)

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 di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Distacco tra gli edifici: è la distanza minima misurata con il metodo radiale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.

Distacco dai confini: è la distanza minima, misurata con metodo radiale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi. Ai fini del calcolo delle distanze non concorrono i balconi, le scale esterne e le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera ml. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera ml. 1,50.

Distanza tra gli edifici.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non deve essere inferiore a ml. 10,00 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto. Tale distanza si applica anche nel caso di una sola parete finestrata.

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (comprensiva di marciapiedi e banchine pavimentate) maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

In caso di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) potranno essere concordate con l'Amministrazione distanze diverse, comunque non inferiori a ml. 5,00.

Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In

ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5,00 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

In caso di edifici con pareti finestrate tra loro prospicienti alla distanza inferiore ai 10,00 metri è consentita la realizzazione di nuove aperture finestrate.

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore a 3,00 metri fermo restando il rispetto delle norme sulle rientranze di cui all'Art. 5 punto n° 8 - Superficie Coperta.

Nell'eventualità che la zona di distacco tra i due corpi di fabbrica fosse coperta con una tettoia tale zona non viene considerata nel conteggio del calcolo della cubatura purché la tettoia sia aperta almeno su tre lati.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/2.

Qualora tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non sia rispettata la norma delle rientranze (rapporto almeno pari a 1:2), la distanza tra le pareti dovrà essere di almeno ml. 10,00.

Distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici.

Salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, la distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. Non vengono considerati i balconi aperti, le pensiline, le scale esterne quando la loro profondità non supera ml. 1,50 e le gronde quando la loro profondità non supera i ml. 1,50. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti e salvo strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) con previsioni planivolumetriche, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare in ogni caso una corrispondente maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine di aree pubbliche esistente e/o previste dagli strumenti urbanistici previa acquisizione del parere motivato e circostanziato della Giunta Comunale.

Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.I.

Salvo quanto disposto dal Codice della Strada e quanto disposto per i distacchi tra gli edifici con strade veicolari interposte, di cui al punto a), la distanza non deve essere inferiore a ml. 5,00.

a) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze, parcheggi e marciapiedi pubblici o di uso pubblico previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.

b) Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento previa acquisizione del parere della Giunta Comunale.

Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

I nuovi fabbricati e le recinzioni di norma devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di ml. 10,00; in ogni caso le recinzioni, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti potranno essere consentiti a distanza inferiore di ml. 10,00, con un minimo di ml. 5,00, a fronte dell'ottenimento della necessaria concessione idraulica da parte dell'autorità competente.

31 – Volume tecnico (VT)

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 – Edificio

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a 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

Articolo che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 – Balcone

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 – Portico/Porticato

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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

Definizione uniforme che non comporta incidenza sulle previsioni dimensionali.

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.

ELENCO DEFINIZIONI UNIFORMI

Definizioni uniformi di cui all'Allegato "A" dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20/10/2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	Definizioni uniformi di cui all'Allegato "A" dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20/10/2016, non aventi incidenza sulle previsioni dimensionali
1-Superficie territoriale (ST) 2-Superficie fondiaria (SF) 3-Indice di edificabilità territoriale (IT) 4-Indice di edificabilità fondiaria (IF) 5-Carico urbanistico (CU) 6-Dotazioni Territoriali (DT) 7-Sedime 8-Superficie coperta (SC) 10-Indice di permeabilità (IPT/IPF) 11-Indice di copertura (IC) 12-Superficie totale (ST) 13-Superficie lorda (SL) 14-Superficie utile (SU) 15-Superficie accessoria (SA) 16-Superficie complessiva (SCom) 17-Superficie calpestabile (SCa) 18-Sagoma 19-Volume totale o volumetria complessiva (V) 20-Piano fuori terrazza 21-Piano seminterrato 22-Piano interrato 23-Sottotetto 24-Soppalco 25-Numero dei piani (NP) 26-Altezza lorda (HL) 28-Altezza dell'edificio (H) 29-Altezza utile (HU) 30-Distanze (D)	9-Superficie permeabile (SP) 27-Altezza del fronte (HF) 31-Volume tecnico (VT) 32-Edificio 33-Edificio unifamiliare 34-Pertinenza 35-Balcone 36-Ballatoio 37-Loggia/Loggiato 38-Pensilina 39-Portico/Porticato 40-Terrazza 41-Tettoia 42-Veranda
Le suddette "Definizioni Uniformi" esplicano la loro efficacia giuridica per le trasformazioni ed assetto del territorio disciplinate dagli strumenti urbanistici approvati successivamente al 22/05/2018.	

Art. 6 – Definizioni tecniche aggiuntive di competenza comunale

1 - Lotto

Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

2 - Area pertinenziale

Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.

3 - Piano di campagna

Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio-urbanistico.

4 - Rapporto di copertura (Ic)

Il rapporto di copertura (Ic) è dato dal quoziente tra la superficie coperta, diviso la superficie netta del lotto.

5 - Distacco dalle strade

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta al ciglio delle strade e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

6 - Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, ecc.).

7 - Quota zero di riferimento

La quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità: 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento; 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.

8 - Superfici in esercizio commerciale

Esclusivamente per le finalità della L.R. n. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

9 - Superficie semi-permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con

fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.

10 - Costruzione

Deve considerarsi costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, e ciò indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità o continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua funzione o destinazione.

Rientrano del concetto civilistico di costruzione le parti dell'edificio quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppur non corrispondano a volumi abitativi coperti, siano destinati a estendere o ampliare la consistenza del fabbricato; non sono tali le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili.

11 - Aggetti e sporti

Elementi sporgenti dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperti sui tre lati e senza appoggi a testa.

12 - Lastrico solare

Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.

13 - Parete finestrata

Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.

14 - Vedute e Prospetti

Finestre o aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte obliquamente o lateralmente (Art. 900 del C.C.).

15 - Luci

Finestre o aperture che danno passaggio alla luce e all'aria ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino (art. 900 del Codice Civile)

1. sono munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di cmq. 3;
2. hanno il lato inferiore a un'altezza non minore di ml. 2,50 dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce ed aria, se esse sono al piano terreno e non minore di ml. 2,00 se sono ai piani superiori;
3. hanno il lato inferiore a un'altezza non minore di ml. 2,50 dal suolo del fondo del vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non conserte di osservare l'altezza stessa.

16 - Luci irregolari

Aperture e/o finestre che non hanno i caratteri di veduta e di prospetto (Art. 902 del Codice Civile) e neppure quelli previsti per le luci.

Il vicino ha sempre diritto di esigere la loro regolarizzazione ovvero la chiusura.

17 - Intercapedini nocive

L'intercapedine che si crea tra costruzioni che si fronteggiano si potrà ritenere nociva quando la distanza tra le pareti non consente idonei ricambi d'aria dei locali che si affacciano con finestre, ovvero l'illuminamento naturale (Valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%) degli stessi locali nei valori prefissati dal D.M. 05/07/1975 e s.m.i.

18 - Pergolato o pompeiana (Pergolati tipici)

Struttura, destinata all'ombreggiamento del fabbricato, isolato o realizzato a ridosso dello stesso per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Pergolato Tipico – impalcature di sostegno unite alle loro estremità superiori da elementi orizzontali ad altezza dal suolo tale da consentire il passaggio delle persone. Può essere in forme varie, singolo o in aderenza ai fabbricati, con funzione di sostenere rampicanti come elemento decorativo di giardini, cortili e terrazze.

19 - Tenda

Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze,

20 - Tenda a pergola

Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO 1 - - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 7 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Il Comune di Villa Bartolomea istituirà prossimamente, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001, lo Sportello Unico per l'Edilizia, altrimenti denominato SUE (Sportello Unico Edilizia) ed ha già recepito la modulistica unificata per la presentazione delle pratiche edilizie.
2. Nelle more di istituzione del SUE, il Settore Edilizia Privata svolge le funzioni attribuite al SUE dal D.P.R. n. 380/2001 ed in particolare:
 - a) eroga servizi informativi in materia urbanistico-edilizia con relativa gestione dei rapporti con gli utenti, sia in forma tradizionale che in modalità telematica a mezzo PEC;
 - b) cura le procedure in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241;
 - c) acquisisce le istanze per il rilascio del Permesso di Costruire, le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le Comunicazioni, nonché ogni altro atto di comunicazione e/o di richiesta, comunque denominato, in materia di attività edilizia sia in forma cartacea attraverso gli uffici del protocollo, sia in modalità telematica;
 - d) cura i rapporti tra l'Autorità comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della segnalazione;
 - e) ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo, il SUE acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
 - f) assicura al richiedente una risposta unica e tempestiva, cartacea o telematica, in luogo degli altri Settori comunali e di tutte le Amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute, della sicurezza e della pubblica incolumità;
 - g) svolge l'attività procedimentale nei tempi e nei modi disciplinati dalla vigente normativa statale e regionale;
 - h) procede al rilascio dei Permessi di Costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.
4. Le pratiche edilizie indirizzate allo Sportello Unico Edilizia SUE sono presentate in modalità cartacea fino al momento in cui non sarà attivata completamente la piattaforma di supporto per la consegna e la valutazione tecnica della documentazione progettuale ed autorizzativa in modalità telematica.

Normativa di riferimento:

- Legge n. 221 del 2015 e s.m.i.;
- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i.;
- Legge n. 134 del 2012 e s.m.i.;
- D.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.;
- Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- D.lgs. n. 222 del 2016 e s.m.i.;
- D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.;
- Legge n. 106 del 2011 e s.m.i..

Art. 8 - Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) costituisce l'unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, in applicazione del DPR n. 160/2010.
2. Il Comune di Villa Bartolomea svolge le funzioni di Sportello Unico per Attività Produttive avvalendosi del supporto della CCIAA di VERONA, nel rispetto dell'art.4, comma 10-12 del D.P.R. n. 160/2010. Al link del portale è possibile consultare l'elenco dei procedimenti di competenza del SUAP, compilare, firmare e inviare una pratica per l'avvio o l'esercizio di un'attività nel territorio del Comune. Indirizzo telematico Sportello SUAP Comune di Villa Bartolomea: <http://www.impresainungiorno.gov.it/web/guest/comune?codCatastale=L912>.
3. Le Segnalazioni Certificate di inizio attività (SCIA) e le altre istanze devono essere inoltrate esclusivamente utilizzando la procedura informatica all'uopo predisposta attraverso il sito web sopra citato: l'invio alternativo di pratiche allegate a messaggi di Posta Elettronica Certificata (PEC) non è consentito.
4. Le Segnalazioni Certificate di inizio attività (SCIA) e le altre Istanze che dovessero comunque giungere alla casella di Posta Elettronica Certificata del SUAP saranno dunque rifiutate, la ricevuta generata automaticamente dal gestore della casella non produce alcun effetto amministrativo ai fini dello svolgimento dell'attività di impresa.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
- LRV n. 55/2012 e s.m.i..

Art. 9 – Coordinamento SUAP/SUE

1. Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia e amministrativa, secondo la normativa vigente.
2. Al servizio SUE competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti non inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa, secondo la normativa vigente.
3. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate periodicamente a termini di legge in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo.

4. In caso di procedimenti edilizi relativi ad attività produttive il procedimento è gestito dallo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) dell'Ente.
- a) Il Responsabile del procedimento segnala allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) l'avvenuta ricezione dell'istanza per l'attivazione dei relativi endoprocedimenti istruttori urbanistico/edilizio e paesaggistico.
- b) Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) nell'ambito dell'attività istruttoria:
- segnala allo SUAP eventuali richieste di documentazione integrativa per l'inoltro al soggetto istante;
 - verifica e segnala allo SUAP se ai fini urbanistico-edilizi e paesaggistici e per lo specifico procedimento sia necessaria l'acquisizione di pareri da parte di distinte unità organizzative interne o di assensi o nulla-osta da parte di Enti o altre Amministrazioni al fine dell'attivazione, da parte dello SUAP, di conferenza di Servizi;
 - istruisce e predisponde i provvedimenti per l'acquisizione delle deliberazioni di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale qualora necessari nell'ambito del procedimento;
 - comunica tutti gli adempimenti necessari alla conclusione dell'iter sotto il profilo urbanistico edilizio.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
- LRV n. 55/2012 e s.m.i..

Art. 10 - Controlli a campione

1. Nelle more dell'introduzione della disciplina delle modalità di effettuare dei controlli di cui all'art. 6bis, comma 4 lettera b) del DPR n. 380/2001 si introduce, in misura minima la seguente modalità di controllo a campione delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) lasciando comunque al Responsabile del Procedimento la possibilità di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro modo ritenuto opportuno nell'ambito della verifica dell'istruttoria in corso.
2. Sono assoggettate a controllo le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA), con criteri che saranno successivamente stabiliti sulla base di uno specifico Atto di Indirizzo approvato con Delibera di Giunta Comunale.
3. Le CILA selezionate a campione, e tutte le CILA nelle more della eventuale Deliberazione della Giunta Comunale (DGC), sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
 - all'idoneità dell'Istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
 - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
 - alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni di notorietà;
 - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
4. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

Art. 11 – Commissione Locale per il Paesaggio (CPL)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è stata istituita ai sensi della DGRV n. 2037/2015 ed alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004. Essa supporta gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. n. 42/2004. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella DGRV n. 2037/2015.
2. La Commissione Locale per il Paesaggio è l'organo consultivo di supporto tecnico - scientifico per la gestione delle funzioni delegate al Comune in materia di paesaggio.
3. La Commissione Locale per il Paesaggio esprime pareri obbligatori nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, ai sensi dell'art. 146, comma 7 e dell'art. 147 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché ai sensi del D.P.R. n. 139/2010. Esprime altresì i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli adempimenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da tre membri, nominati dalla Giunta Comunale, aventi i requisiti previsti dalle vigenti leggi in materia e dei relativi atti di indirizzo.
5. Alle sedute della Commissione può partecipare, senza diritto di voto, il Responsabile del Procedimento.
6. La Commissione Locale per il Paesaggio, nel corso della prima seduta, nomina il proprio Presidente.
7. Può esercitare la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente comunale all'uopo designato dal Dirigente del settore competente.
8. La Commissione è convocata dal Responsabile Tecnico dei procedimenti in materia paesaggistica, quando lo stesso lo ritenga necessario.
9. Il Presidente della Commissione può ammettere a partecipare alle sedute, al fine di illustrare il progetto in esame, il progettista, con esclusione della possibilità di partecipare alla fase di discussione e votazione.
10. La Commissione esprime il parere di competenza a maggioranza dei componenti pareri; in caso di parità prevale il voto del Presidente. Il parere della Commissione deve sempre essere motivato.
11. I componenti della Commissione non possono prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri diretti o indiretti, di loro parenti o affini sino al quarto grado.
12. La Commissione dura in carica non più di cinque anni. I suoi membri possono essere confermati una sola volta.
13. Le sedute della Commissione sono valide per la presenza di almeno due componenti.
14. La mancata partecipazione senza preavviso a tre sedute consecutive della Commissione, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza del membro dalla carica: in tali casi si procede con i provvedimenti contestuali di decadenza e di sostituzione.

15. In caso di verifiche la decorrenza del quinquennio prima dell'effettiva scadenza dell'Amministrazione Comunale, la durata in carica della Commissione si intende prorogata fino all'operatività dei nuovi organi amministrativi.

Art. 12 – Commissione Ambientale

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

Capo II – ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 13 – Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n. 241 – "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*", e s.m.i..
2. La richiesta di annullamento in **autotutela** di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 (diciotto) mesi, stabilito dall'art. 21 - nonies della Legge n. 241/1990 e s.m.i., a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.
3. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'Art. 8 della legge n. 241/1990 e s.m.i., al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.
4. E' possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto, una motivata richiesta di **riesame**, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
5. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato la proprie determinazioni in merito, adottando i provvedimenti conseguenti.

Normativa di riferimento:

- Legge n. 241/1990 e s.m.i, art. 21 – nonies.

Art. 14 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta le prescrizioni urbanistiche di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti e adottate alla data di rilascio dello stesso.
2. Le finalità ed utilizzo della certificazione sono riportate al comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che stabilisce: "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano

quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati”.

3. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
4. Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 entro il termine di 30 (trenta) giorni e ha la validità prevista dalla predetta norma pari ad un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano, in detto periodo di validità, variazioni agli strumenti urbanistici vigenti.
5. La richiesta di C.D.U. è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 30.

Art. 15 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.
2. A richiesta del titolare, a condizione che siano state formalmente comunicate al Comune la data di sospensione e ripresa dei lavori, i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori saranno prorogati per cause di forza maggiore e per il tempo di incidenza dei fatti; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla **proroga** del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) sequestro penale del cantiere;
 - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
 - c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
 - f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del titolo abilitativo.

L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della scadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.

3. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 il Responsabile dell'Area Tecnica, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può

concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.

4. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga stessa.
5. La proroga dei termini di inizio e fine lavori può essere richiesta per una sola volta.
6. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di **rinnovo** del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo Permesso di Costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione del nuovo titolo a cui deve essere detratto quanto già versato.
7. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza di rinnovo e alla corresponsione, ove previsto, del contributo di costruzione per la parte non ancora ultimata. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto).
8. Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro 60 (Sessanta) giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia (SUE), per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo.
9. Nel caso di Permesso di Costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato, fermi restando i termini di inizio e fine lavori stabiliti nel Permesso di Costruire originario
10. L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione Comunale.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 15.

Art. 16 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Sono principi generali di salubrità e igiene degli edifici e condizioni essenziali di utilizzo degli immobili, ai sensi di legge:
 - a) la sicurezza statica;
 - b) la sicurezza antincendio dell'immobile;
 - c) la sicurezza degli impianti;
 - d) l'assenza di umidità nelle murature;

- e) la presenza di impianto smaltimento reflui;
 - f) la presenza di regolari condizioni di approvvigionamento idrico ed energetico e di funzionamento dei relativi impianti;
 - g) ogni altro requisito obbligatorio previsto dalla vigente normativa.
2. Si definisce inabitabile/inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale venga a mancare almeno uno dei requisiti sopra elencati. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o depositata la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, il Responsabile dell'Area Tecnica, previa verifica dello stato dei luoghi, dichiara l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti e ne sospende l'uso fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità, salvo il caso di situazioni straordinarie, contingibili ed urgenti, per le quali si procede con Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.
 3. Per inefficienza degli impianti di risparmio energetico (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001) obbligatori alla data di rilascio del certificato di agibilità o di deposito della segnalazione certificata di agibilità o per ragioni di ordine igienico diverse da quelle in precedenza elencate, il Responsabile dell'Area Tecnica, se del caso in accordo con il Servizio Igiene e Sanità Pubblica (SISP) dell'ASL, fissa un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale, provvede alla sospensione d'uso dell'edificio o della parte di esso per la quale si siano verificate le condizioni suddette fino alla rimozione delle stesse.
 4. 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 n. 380/2001 e s.m.i..
 5. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 24-26-48.

Art. 17 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione previsto dalla legge è composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla quota commisurata al costo di costruzione e dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, sono determinate in base a tabelle parametriche periodicamente aggiornate approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento o al volume oggetto di intervento. Gli oneri sono calcolati secondo le indicazioni dello Strumento Urbanistico Attuativo generale vigente e del presente Regolamento Edilizio. Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

3. In caso di presentazione di segnalazione di inizio attività (SCIA) per interventi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alla denuncia medesima.
4. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con determinazione dirigenziale.
5. La riduzione o l'esonero dal versamento del contributo di costruzione sono regolati dall'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001.
6. In caso di mutamento di destinazione d'uso, qualora dovuto, il pagamento del contributo di costruzione è assoggettato alle previsioni del presente articolo, ivi comprese quella in tema di rateizzazione.
7. Nei casi in cui si proceda a rateizzazione occorre depositare idonea fideiussione bancaria, assicurativa, o deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'inizio dei lavori previsti dalla SCIA o dalla CILA, atta a garantire il pagamento della somma ancora dovuta, avente durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazioni e comunque avente validità ed efficacia fino alla liberazione da parte del Comune. La fideiussione deve contenere:
 - la rinuncia da parte del fideiussore (banca o assicurazione) al beneficio della preventiva escussione del debitore diretto di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
 - l'obbligo espresso della banca o impresa assicurativa ad effettuare, su semplice richiesta scritta del Comune ed entro il termine massimo di giorni 30 (trenta), il pagamento delle somme dovute in relazione alla prestata fideiussione, senza che occorra il preventivo consenso del debitore principale che nulla potrà eccepire.
8. Le fideiussioni che non soddisfano tutti i requisiti specificati non potranno essere accettate e, fino al loro completo perfezionamento, la richiesta di rateizzazione non potrà essere accolta.
9. Nei casi previsti dalla vigente legislazione laddove il progetto, in quanto previsto dal Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o comportante deroghe alla strumentazione urbanistica ex art. 14 D.P.R. n. 380/2001 comporti la corresponsione al Comune del contributo straordinario previsto dall'articolo 16 comma 4 lettera d-ter, il richiedente dovrà versare tale contributo, determinato dal Comune, al momento del rilascio del titolo abilitativo.
10. Nel caso di omesso o ritardato versamento del contributo di costruzione si applicano le indicazioni riportate all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 16-17-19-42.

Art. 18 – Pareri preventivi non vincolanti

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico (SUAP/SUE) 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 nella tabella "*Diritti di Segreteria atti Ufficio Tecnico*" periodicamente aggiornata con apposita Deliberazione di Giunta Comunale.
5. Entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.
6. Il parere preventivo può essere richiesto anche con riferimento ad alcuni aspetti e non alla totalità di un intervento fermo restando che le relative valutazioni saranno effettuate sulla base degli elementi evidenziati e della documentazione prodotta.
7. Il parere preventivo ha validità di 1 (uno) anno dalla sua formulazione, fatte salve eventuali nuove normative in materia edilizio/urbanistica.

Art. 19 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per la stabilità delle costruzioni o comunque per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
 - a. opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
 - b. opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro 3 (tre) giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo, con relativa firma per accettazione, del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento ove necessario. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di

Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

- c. Nel caso di opere o interventi particolarmente estesi o complessi, il titolare dell'intervento può depositare elaborati grafici di massima, obbligatoriamente corredati di elaborati fotografici dello stato di fatto e, possibilmente, di quello iniziale riservandosi il deposito di elaborati di dettaglio entro i successivi 30 (trenta) giorni. A completa esecuzione delle opere devono essere presentati una relazione finale, i grafici aggiornati, la documentazione fotografica e le certificazioni relative all'intervento realizzato.
4. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità, e dal professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica dell'esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
5. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro 30 (trenta) giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

Art. 20 - 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. A tal proposito è pubblicata nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Villa Bartolomea quanto previsto dal D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.
2. Si richiama la normativa specifica sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso agli atti.
3. Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi.
4. Le funzioni di informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR n. 160/2010 e s.m.i.
5. Per la trasparenza del procedimento amministrativo è pubblicato all'Albo Pretorio on-line:
 - a) l'elenco mensile, in formato tabellare, dei Permessi di Costruire rilasciati;
 - b) l'elenco mensile, in formato tabellare, delle Autorizzazioni Paesaggistiche rilasciate.
6. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e al vigente Regolamento Comunale sul procedimento amministrativo.
7. L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane.
8. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della L. n. 241/1990 e del D.Lgs. n. 39 del 24/02/1997.

9. Le modalità di coinvolgimento e partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia relativamente a progetti pubblici rilevanti o di interesse privato particolarmente importanti per la collettività sono realizzate attraverso le procedure di pubblicizzazione stabilite dalla legge. Al fine di agevolare la gestione del processo decisionale per tutti i progetti che richiedono un pronunciamento da parte della Giunta o del Consiglio Comunale devono essere prodotti in formato digitale uno o più elaborati rappresentativi:

- dell'impatto dell'opera progettata sull'esterno e sugli spazi pubblici (ad esempio prospetti colorati, foto inserimenti, simulazioni tridimensionali);
- delle sistemazioni degli spazi esterni privati con particolare riferimento a tutto ciò che è visibile da spazi pubblici o prospiciente a spazi pubblici ponendo particolare attenzione alle opere di contenimento, ai movimenti di terra, ai materiali, alla sistemazione del verde;
- delle sistemazioni e degli arredi degli spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti quale standards pubblici dell'intervento edilizio da approvare.

Tali elaborati potranno essere oggetto di pubblicazione, anche sul sito comunale, secondo le disposizioni che la Giunta Comunale approverà in merito.

È comunque facoltà della Giunta comunale o dell'Assessorato competente istituire tavoli di presentazione o illustrazione di particolari proposte o progetti a particolari gruppi e attività interessate o cittadini interessati.

Art. 21 - Concorsi di urbanistica e di architettura

1. Il Comune, potrà promuovere e/o attuare procedure finalizzate ad ottenere proposte progettuali riferite ad un tema circoscritto, da sottoporre al vaglio oggettivo di una commissione giudicatrice, finalizzate alla realizzazione delle relative opere.
2. Tali procedure, che si configurano con i concorsi di urbanistica e di architettura, sono uno strumento corretto per la riqualificazione del territorio e la diffusione della cultura architettonica, in quanto consentono, tramite il confronto di molteplici proposte, la visualizzazione da parte della committenza di più soluzioni possibili, rendono più facile una scelta di qualità e sono di garanzia per le pari opportunità facilitando l'inserimento dei giovani professionisti nel mondo del lavoro.
3. A tali procedure sono annoverati i concorsi di idee e/o progetti per acquisire proposte aderenti ai principali fabbisogni della comunità locale in relazione anche:
 - alla rivitalizzazione e alla riqualificazione urbanistica e socio-economica del centro storico e delle zone cerniera con l'abitato di nuova espansione;
 - ai temi della prevenzione e mitigazione dei rischi, nonché del recupero, la ricostruzione ove consentita e la riqualificazione degli immobili;
 - alle strutture dedicate all'attività sportiva, ricreativa e al tempo libero;
 - alla definizione dei contenuti architettonici e paesaggistici per la rigenerazione urbana di alcune parti dell'abitato.;
 - più in generale alla dotazione di servizi e realizzazione di interventi di importanza territoriale.
- 4 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.

5. Eventuali concorsi saranno disciplinati ai sensi della normativa vigente 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 2 - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 22 – Comunicazione di inizio lavori e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori

1. Il titolare del Permesso di Costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del Permesso di Costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio e la fine dei lavori sono attestati mediante apposito verbale sottoscritto da proprietario, direttore lavori, impresa esecutrice e responsabile del procedimento.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale per accettazione del progetto architettonico. Deve altresì essere presentata liberatoria da parte del precedente tecnico incaricato, il quale dovrà altresì depositare una relazione esaustiva, corredata da fotografie, sullo stato dei lavori al momento del subentro del nuovo professionista.
10. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti.

11. Entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del Permesso di Costruire, o il soggetto che ha presentato SCIA o CILA (per quest'ultimo caso solo ove l'entità delle opere realizzate richiedano nuove valutazione in ordine alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, impianti) è tenuto a presentare al SUE la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001.

DIRETTORE DEI LAVORI

12. La nomina del Direttore dei Lavori è obbligatoria nei casi di interventi di:

- nuova costruzione;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di qualsiasi tipo in presenza di vincoli nei casi in cui l'intervento assuma rilevanza nei confronti dei vincoli stessi.

13. Oltreché nei casi di cui al comma precedente, deve essere comunque nominato:

- un Direttore dei Lavori delle strutture in caso di interventi che richiedano particolari lavorazioni e/o l'esecuzione di opere a carattere strutturale, in tutti i casi di interventi anche di minore portata svolti su immobili esistenti che interessino parti strutturali o che possano interagire con il comportamento delle medesime, in caso di opere di qualsiasi tipo dalla cui non corretta esecuzione possano derivare problemi di stabilità e sicurezza;
- un Direttore dei Lavori del progetto energetico ogni qualvolta l'intervento ricada nell'ambito di applicazione della Legge n. 10/1991 comportando la redazione della relativa Relazione e il rilascio dell'asseverazione di conformità delle opere al progetto relativo al contenimento del consumo energetico (rif. art. 8 D.Lgs. n. 192/2005) da parte dello stesso Direttore dei Lavori al termine dei lavori.

14. Gli incarichi di Direttore dei Lavori, di Direttore dei Lavori delle strutture e di Direttore dei Lavori del progetto energetico possono essere rivestiti dallo stesso professionista.

15. La sussistenza delle condizioni che non necessitano della nomina del Direttore dei Lavori in relazione al tipo di intervento deve essere espressamente dichiarata dal progettista.

16. Qualora il Direttore dei Lavori e il Direttore dei Lavori delle strutture e di Direttore dei Lavori del progetto energetico vengano meno per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in tema di responsabilità dei soggetti coinvolti nei procedimenti edilizi, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori. Gli stessi potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuta comunicazione, presso il competente Ufficio, della nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori, che deve recare firma e timbro del medesimo tecnico per accettazione.

17. L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori che, ferma restando l'irrogazione della sanzione prevista per legge, potranno riprendere solo ad avvenuto adempimento.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 65;
- D.P.R. n. 120/2017;
- D.Lgs n. 81/2008, art. 90, c.9;
- D.Lgs n. 81/2008, art. 99.

Art. 23 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di Costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:

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

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 65;
- D.P.R. n. 120/2017;
- D.Lgs n. 81/2008, art. 90, c.9;
- D.Lgs n. 81/2008, art. 99.

Art. 24 - Comunicazioni di fine lavori e agibilità

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del Permesso di Costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposito modello unificato, con le stesse modalità indicate per la comunicazione di inizio lavori. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. Al termine dei lavori, la cui durata non può essere superiore (fatte salve le proroghe di cui al precedente articolo 15) in ogni caso a:
 - tre anni dalla comunicazione di inizio dei lavori in caso di interventi in esecuzione di Permesso di Costruire o provvedimento finale conforme rilasciato ad esito di conferenza di servizi;
 - tre anni dalla data di presentazione in caso di SCIA, SCIA alternativa a Permesso di Costruire e CILA deve essere sempre comunicata la fine dei lavori.
3. Tale comunicazione deve essere effettuata entro 15 (quindici) giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori.

4. Sono ammesse comunicazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente sussistano le condizioni per dichiarare agibilità parziale, in conformità alle fattispecie di cui alla normativa vigente in materia. In tal caso il committente dovrà inoltrare, in modalità cartacea o con modalità telematica mediante l'utilizzo del portale dedicato, apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto.
5. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché una dichiarazione congiunta con la quale il committente, i Direttori dei Lavori, ciascuno per le proprie competenze, ed il costruttore, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certificano sotto la propria responsabilità la conformità dei lavori eseguiti ai titoli abilitativi edilizi ed alle eventuali varianti.
6. Qualora si tratti di opere eseguite in forza di SCIA o di CILA, l'interessato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori, deve allegare, oltre a tutti i documenti prescritti da specifiche norme di settore, il certificato di collaudo finale redatto da professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di risparmio energetico unitamente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, o una dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifica del classamento, nonché tutta la documentazione prevista dalle norme vigenti relativamente al caso di specie.
7. In caso di SCIA alternativa al Permesso di Costruire dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista per il Permesso di Costruire.
8. La mancata o incompleta comunicazione della fine dei lavori o la carenza della necessaria documentazione è soggetta, avuto riguardo al titolo edilizio in forza del quale è stato eseguito l'intervento, oltre che alla non validità della comunicazione stessa e ferma l'applicazione delle sanzioni a termini di Legge, alla sanzione prescritta dal presente Regolamento Edilizio.
9. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'eventuale accertamento comunale.
10. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune, in caso contrario la comunicazione di fine lavori è da ritenersi inefficace a qualsiasi titolo.
11. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attesti lo stato di esecuzione delle opere.

AGIBILITA'

12. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

13. La Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) deve essere presentata allo SUE o per interventi eseguiti ai sensi della L.R. n. 55/2012 allo SUAP.
14. La Segnalazione Certificata di Agibilità può riguardare porzioni di edifici quali interi corpi scala o corpi di fabbrica distinti. Può altresì essere presentata per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari; le rispettive unità immobiliari possono essere oggetto di successive presentazioni di Segnalazione Certificata di Agibilità, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
15. Nel caso in cui il soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo l'agibilità, anche parziale, potrà essere dichiarata nel rispetto della normativa vigente, e di quanto approvato e pattuito in convenzione in merito alla conclusione delle opere di urbanizzazione.
16. Nella Segnalazione Certificata di Agibilità devono essere indicati i riferimenti toponomastici della costruzione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari e dei locali accessori previste dal progetto approvato e gli estremi identificativi catastali delle unità che compongono l'immobile.
17. L'agibilità non può comunque essere attestata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del certificato di avvenuta bonifica o suoi equipollenti. In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica la Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere presentata solo previo assenso degli enti competenti per il procedimento di bonifica.
18. Per l'esercizio di ogni specifica attività resta ferma la necessità di ottenere tutte le autorizzazioni, anche in forma di dichiarazione o segnalazione previste dalle discipline di settore.
19. La mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui alla vigente normativa statale.
20. La Segnalazione Certificata di Agibilità non esplica alcuna effetto legittimante in ordine ad irregolarità edilizie.
21. Le Segnalazioni Certificate di Agibilità sono soggette ai controlli previsti dalla vigente normativa in materia.

Art. 25 - Occupazione di suolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda agli Uffici Comunali preposti SUE e Ufficio Tributi ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base ai provvedimenti comunali.
5. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, l'Ufficio Comunale competente subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le

pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

6. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.
7. Si faccia riferimento al "*Regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa*" attualmente vigente nel Comune di Villa Bartolomea.
8. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

Art. 26 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 - Titolo V - parte IV D.lgs. n. 152/2006), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

BONIFICA SITI CONTAMINATI

2. La comunicazione di avvio delle opere di bonifica ad esito di approvazione di un progetto di bonifica o di messa in sicurezza di un sito contaminato ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia deve essere comunicata con le modalità indicate nel relativo provvedimento all'autorità competente all'approvazione e anche ad ARPAV.
3. Qualora siano necessarie particolari cautele o procedure per la movimentazione dei materiali inquinanti deve essere data adeguata comunicazioni al Comando di Polizia Locale.
4. Le opere edilizie che interessino un sito contaminato potranno essere avviate solo dopo l'ottenimento della prescritta Certificazione di avvenuta Bonifica o comunque nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Autorizzazione.

BONIFICA ORDIGNI BELLICI

5. Qualora a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere eseguita indagine specifica. Qualora durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione all'Autorità Militare ed al Comando di Polizia Locale competente per zona.
6. Nel caso in cui l'area debba essere sottoposta a procedimento di bonifica, la comunicazione deve essere inviata anche all'Ufficio Comunale competente.

BONIFICA AMIANTO

7. L'avvio delle opere di bonifica dell'amianto ad esito di intervento spontaneo o in esecuzione di specifica ordinanza deve essere comunicato allo SUE mediante deposito della pratica edilizia correlata alla rilevanza dell'intervento da attuare, al Servizio Ambiente e alla competente ASL anche in forma di notifica preliminare ai sensi della vigente normativa in materia di sicurezza e salute dei luoghi di lavoro.

8. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. n. 81/2008, una notifica all'Organo di Vigilanza competente per territorio.
9. Ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. n. 81/2008, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

Capo II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 27 – Principi generali sull'esecuzione dei lavori

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.
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 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.
3. In particolare, devono:
 - a) verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi;
 - b) garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro;
 - c) prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi;
 - d) adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
4. Il titolo edilizio non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di Legge e di Regolamento; pertanto resta fatta salva la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, sia di competenza del Comune stesso sia di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori e di effettuare tutti i necessari adempimenti connessi e/o derivanti alla realizzazione delle opere.
5. È fatto obbligo del rispetto di tutti gli adempimenti specificati nel titolo edilizio e/o comunque connessi allo stesso e dell'ottemperanza a tutte le prescrizioni imposte per la realizzazione dell'intervento.

6. Per l'espletamento di lavori edili, in quanto comportanti attività rumorose, oltre ai titoli comunque denominati e alle autorizzazioni previste dalle diverse normative di settore e il dovuto rispetto della normativa di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., è fatto obbligo di adottare gli accorgimenti tecnici più idonei a limitare in ogni caso le emissioni rumorose fermo restando il rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 01/03/1991 e fatte salve le eventuali deroghe legittimamente ottenute.
7. In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 (trenta) giorni consecutivi, il Committente ed il Direttore dei Lavori devono adottare tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere. Il Direttore dei Lavori e il Responsabile della Sicurezza sono tenuti a compiere periodici controlli atti a verificare il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico, stilando apposito verbale a firma congiunta che dovrà essere messo a disposizione delle Autorità a semplice richiesta delle medesime.
8. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

Art. 28 - Punti fissi di linea e di livello

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare a corredo della pratica edilizia, una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati i punti fissi di linea e di livello ovvero i capisaldi immutabili plano/altimetrici di coordinate certe ai quali vanno riferite le quote del fabbricato, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto.
3. Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.
4. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
5. Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello derivante dalla media delle quote del terreno naturale sul perimetro dell'edificio oggetto di intervento o di nuova costruzione, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.

6. Nell'applicazione della quota di riferimento "0.00" per inserimenti di fabbricati su terreni in pendio, va considerata la media ponderale delle quote a monte e a valle misurate sul perimetro dell'edificio previsto o esistente, misurata sul perimetro dell'edificio riferito all'andamento del terreno preesistente.
7. In caso di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), il caposaldo "0.00" da cui determinare altezze e volumi verrà determinato sulla base delle condizioni morfologiche del terreno, previa presentazione di rilievo topografico dello stato attuale che rappresenti compiutamente sia l'area soggetta a pianificazione, sia le aree contermini e le eventuali infrastrutture viarie presenti e/o di accesso. La quota di riferimento "0.00" sarà determinata in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere riportata in apposito elaborato facente parte integrante del PUA. Di norma il caposaldo è individuato sul marciapiede, fatti salvi i casi di presenza di accentuati dislivelli.
8. Nei casi più complessi, sarà l'Ufficio Tecnico Comunale a determinare, con apposito verbale e a fronte della presentazione di elaborato di rilievo topografico sottoscritto da tecnico abilitato, la quota di riferimento "0,00" per il calcolo di altezze e volumi.

Art. 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

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

IMPIANTO DI CANTIERE

2. L'impianto di cantiere relativo ad interventi edilizi già assentiti, comprensivo delle costruzioni provvisorie funzionali allo stesso destinate a magazzini, servizi, uffici, non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo; lo stesso deve essere posto, di norma, nelle immediate adiacenze del sito oggetto degli interventi assentiti e deve essere completamente rimosso ad avvenuta ultimazione degli stessi e comunque in caso di decadenza del titolo edilizio; non è consentito impiantare in cantiere uffici e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla sua gestione.
3. I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
4. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.

RECINZIONE DEL CANTIERE

5. Il cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato.
6. Qualora si eseguano interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. L'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua. Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso, devono avere un'altezza non inferiore a ml. 2,00 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune.

7. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
8. Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostituivi a spese degli interessati.
9. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e ml. 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
11. In via generale devono essere seguite le seguenti accortezze:
 - le recinzioni, delimitazioni, segnalazioni devono essere tenute in efficienza per tutta la durata dei lavori.
 - quando per esigenze lavorative si renda necessario rimuovere in tutto o in parte tali protezioni, deve essere previsto un sistema alternativo di protezione quale la sorveglianza continua delle aperture che consentono l'accesso di estranei ai luoghi di lavoro pericolosi.
12. Recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili. Ove non risulti sufficiente l'illuminazione naturale, gli stessi devono essere illuminati artificialmente; l'illuminazione deve comunque essere prevista per le ore notturne.

OPERE PROVVISORIALI PARTICOLARI

13. Per i lavori edili è obbligatorio collocare apposite protezioni che impediscano lo spargimento di detriti, liquidi o polveri sulle aree destinate al transito veicolare o pedonale.
14. Non è consentito mantenere in opera ponteggi su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
15. Per i cantieri ubicati in ambiti urbani di pregio, in fase di rilascio del titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.
16. Per i cantieri che interessino almeno una intera facciata di edifici soggetti a vincolo architettonico è obbligatorio il rivestimento dei ponteggi delle facciate con teli rappresentanti le linee architettoniche o l'immagine del fabbricato o del progetto. In tale contesto possono essere consentite forme di tipo pubblicitario.
17. Quando si debba far ricorso ai ponti di servizio aggettanti su spazi pubblici, i ponti medesimi devono risultare ad altezza non inferiore a ml. 4.50 dal suolo ove si tratti di marciapiedi o di spazi in fregio a zone carrabili, ml. 2,50 ove aggettanti su spazi pedonali.

DOCUMENTAZIONE DI CANTIERE

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

- il titolo abilitativo che legittima i lavori (Permesso di Costruire o SCIA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - Denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
 - Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
 - Il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
 - La documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
 - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.
19. 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.

Normativa di riferimento:

- D.Lgs n. 81/2008 ART. 96 E Allegato XV.

Art. 30 - Cartelli di cantiere

1. Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 27 obbliga l'Impresa Esecutrice dei Lavori all'esposizione del cartello di cantiere contenente i dati indispensabili per individuare la concessione e i responsabili dei lavori, nonché a tenere in cantiere copia del permesso di costruire.
2. Il cartello di cantiere deve essere collocato all'ingresso del cantiere in modo da poter essere chiaramente leggibile.
3. L'art. 90, comma 7 del D. Lgs. n. 81/2008 prevede che: il committente o il responsabile dei lavori comunichi alle imprese affidatarie, alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere.
4. Il cartello di cantiere da installare in prossimità dell'accesso al cantiere, per lavori privati, deve contenere le seguenti indicazioni:
 3. la tipologia di opere da realizzare;
 4. l'importo delle opere da realizzare;
 5. le modalità di realizzazione;
 6. gli estremi dell'autorizzazione o permesso di costruire comunale riguardante le opere da eseguire;
 7. il nome del committente;
 8. il nome del progettista architettonico;
 9. il nome del progettista delle strutture;
 10. il nome del progettista degli impianti;
 11. il nome del direttore dei lavori;

12. il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
 13. il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza);
 14. il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
 15. il nome del collaudatore;
 16. l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale);
 17. il nome del direttore di cantiere;
 18. le eventuali imprese subappaltatrici (anche di impianti tecnici);
 19. i responsabili delle imprese subappaltatrici;
 20. data di inizio e data fine dei lavori;
 21. recapito telefonico per emergenze ed eventuali altri numeri utili
5. In caso di lavori pubblici devono essere riportate anche le seguenti informazioni:
22. la stazione appaltante (nome ed indirizzo legale);
 23. la durata dei lavori;
 24. la scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta e oneri sicurezza;
 25. le categorie di lavoro eseguite;
 26. il ribasso d'asta;
 27. il responsabile del procedimento;
6. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Normativa di riferimento:

- D.Lgs. n. 81/2008 ART. 90, c.7;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 27.

Art.31 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Le **operazioni di scavo** devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell'assegnazione dell'inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell'altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d'esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).
3. Tutti gli scavi - ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico - devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.
4. Gli scavi devono essere eseguiti con le cautele e le eventuali opere provvisorie necessarie al fine di garantire:
 - a) la stabilità delle masse contigue di terreno non scavato;
 - b) la permanenza dell'eventuale traffico stradale;
 - c) la sicurezza e staticità degli edifici o impianti circostanti.

5. Nel corso delle attività edili che comprendano il mantenimento - anche limitato nel tempo - di scavi aperti e di sistemi di aggettamento dell'acqua nel terreno per il temporaneo abbassamento del livello della falda freatica, è fatto obbligo di monitorare tale livello in almeno una posizione, con la registrazione giornaliera del dato, trascritta in apposito registro da conservarsi tra i documenti di cantiere.
6. Il materiale di risulta proveniente dagli scavi e dalle demolizioni, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge previo espletamento delle procedure previste.
7. Nelle **opere di demolizione**, in particolare nella rimozione di materiali voluminosi e pesanti, nonché nelle opere di scavo oltre i ml. 3,00 dal piano di campagna e nelle opere di sottofondazione e fondazione profonda, è obbligatoria un'indagine ricognitiva dello stato di tutti i manufatti circostanti (fabbricati, infrastrutture, sottoservizi, etc.) ed è dovuta ogni cautela atta ed evitare danni a persone e cose attraverso vibrazioni o scuotimenti nel terreno, eccessivo abbassamento del livello della falda freatica, emissioni rumorose, emissioni di polveri e fumi, etc.
8. È vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o delle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.
9. E' altresì vietato gettare materiali di demolizione verso la pubblica via: quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali devono essere calati entro recipienti o per appositi condotti o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
10. Al fine di evitare fenomeni di polverio, è fatto obbligo di irrorare opportunamente i materiali, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
11. Nell'ambito di cantieri o nei lavori di posa di impianti o strutture in soprassuolo, le alberature dovranno essere salvaguardate con l'uso di protezioni e/o idonei accorgimenti.
12. Qualora per l'esecuzione dei lavori assentiti si renda necessaria la manomissione del suolo pubblico, occorre ottenere apposita autorizzazione del competente servizio tecnico, subordinata al versamento di idonea cauzione. Per le relative modalità si rimanda al Regolamento per le manomissioni del suolo pubblico vigente.
13. Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero vi si compiano lavori tali da far presumere pericoli per l'incolumità delle persone e/o l'integrità delle cose, il competente Responsabile del Settore Edilizia Privata Dirigente può ingiungere al proprietario di adottare immediati provvedimenti e di eseguire tutte le opere provvisorie ritenute necessarie e, in caso di inadempienza, può intervenire d'ufficio a spese dell'inadempiente. Nei casi di urgenza può essere omessa la comunicazione di avvio del procedimento.
14. Qualora ne sussistano i presupposti, è fatta salva la facoltà del Sindaco, in qualità di ufficiale di governo, di intervento in via contingibile ed urgente, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..
15. Nelle situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, derivanti da cattiva manutenzione di edifici privati, allorché vengano adottate misure provvisorie (quali cavalletti, ponteggi, etc.) da parte dei Vigili del Fuoco o di altri Enti competenti ad intervenire, le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per l'installazione di tali misure sono a carico dei proprietari dell'edificio pericolante.

Art. 32 – Tolleranze nella realizzazione delle opere edili

1. Nella realizzazione degli interventi, sotto il profilo edilizio non sono soggetti a provvedimenti sanzionatori e costituiscono condizione di tolleranza delle misure di cantiere le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% (per cento) delle misure progettuali, come stabilito dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi:
 - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi;
 - di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
 - delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68
 - limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati;
 - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. n. 380/2001, art. 34, 2-ter.

Art. 33 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare, debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente, evitando i pericoli o danni a persone o a cose. Si richiama la specifica normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili dall'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..
2. Ferma restando la disciplina di cui al D. Lgs n. 81/2008 e s.m.i, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.
3. Negli interventi di sopraelevazione o che riguardano la copertura o i piani più alti di edifici esistenti, dei quali rimanga abitata od occupata la parte inferiore, dev'essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata o abitata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.
4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e la integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Normativa di riferimento:

- D.Lgs n° 81/2008 titoli IV, V, VI e VIII, IX, X e XI e s.m.i..

Art. 34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e storico artistici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. Qualora nel corso dei lavori siano reperiti oggetti o loro frammenti di valore **archeologico** o artistici, o comunque cose mobili o immobili di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004, lo scopritore deve farne immediata denuncia alla competente Soprintendenza, nonché provvedere alla conservazione temporanea con le modalità fissate dall'art. 90 dello stesso D.Lgs. n. 42/2004.
2. 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.
3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
4. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, a richiesta della succitata Soprintendenza o del Responsabile dell'Area Tecnica, il proprietario dell'area interessata, prima di procedere ad una adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, può produrre una relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, così come prevista dall'art. 25 del D.Lgs. n. 50/2016, per dimostrare l'insussistenza dell'interesse archeologico nell'area interessata dai lavori.
5. Sull'esito finale si pronuncia la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente. Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*".
6. Qualora nel corso dei lavori ci siano ritrovamenti di **ordigni bellici** si avviserà immediatamente la Polizia Locale e nel frattempo si provvederà immediatamente a circoscrivere la zona con l'approntamento di opportuni ripari e segnaletica, in modo da impedire da subito l'accesso a chiunque.
7. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.

Art. 35 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.
3. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda

un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione.

4. Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
5. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione.
6. Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune, qualora vi sia un rilevante interesse pubblico, può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
7. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo.

TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 36 – Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. Per gli edifici residenziali i parametri sono stabiliti dal DM 05.07.1975. Per i restanti edifici, in assenza di specifica normativa di settore si fa riferimento ove applicabile al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..
2. Per gli edifici non residenziali il Responsabile del Settore Edilizia Privata potrà richiedere, in sede di progetto, che venga presentato parere dell'ASL competente.
3. Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi nonché di specifiche normative di settore, i **parametri invariabili** per la progettazione degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione integrale, ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala, ampliamento e cambio d'uso sono:
 - a) altezza minima;
 - b) superficie minima;
 - c) dotazione degli alloggi e composizione delle unità immobiliari;
 - d) rapporti aero - illuminanti;
 - e) caratteristiche dei locali;
 - f) requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
 - g) regimazione delle acque piovane e difesa dall'umidità del suolo;
 - h) dotazioni tecniche.

Segue la disciplina specifica:

Art. 36.1 – Altezze minime

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e s.m.i. con le seguenti precisazioni:
 - a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo (locali di abitazione) quali camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio, ecc. è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori (locali integrativi) quali mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc., l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio (locali di servizio) quali depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.;
 - b) In caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 2,00 per gli spazi di abitazione, con una media di ml. 2,40; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm. 50,00.
 - c) Per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi avranno un'altezza utile minima di ml. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, bar, banche,

ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,40.

3. In caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo di locali per attività ed usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a ml. 2,70, mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
4. Per i negozi alti almeno ml. 4,50 sono ammessi i **soppalchi**, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Nelle abitazioni sono ammessi soppalchi alle seguenti condizioni:

- a) i soppalchi sono ricavabili esclusivamente in vani che abbiano altezza di almeno ml. 5,00; per i locali con solaio inclinato tale misura è da riferirsi all'altezza media in corrispondenza del soppalco;
 - b) la superficie soprastante e quella sottostante il soppalco non possono essere chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco non può superare il 40% della superficie netta del vano in cui esso è ricavato;
 - c) il soppalco deve essere aperto verso il locale sul quale prospetta. La parte aperta deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 metri;
 - d) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a ml. 2,00: in tal caso il soppalco può essere utilizzato esclusivamente come deposito; usi diversi, ma comunque accessori, possono essere consentiti qualora l'altezza del soffitto finito sia uguale o superiore a ml. 2,40; nel caso in cui l'intradosso del solaio di copertura del vano soppalcato non presenti andamento orizzontale (sistemi voltati o falde del tetto), l'altezza interna della parte superiore del soppalco dovrà essere calcolata come media geometrica (volume/superficie) e dovrà essere pari ad almeno ml. 2,40; le porzioni con altezza inferiore a ml. 2,00, devono essere rese non accessibili alle persone
 - e) l'altezza tra il pavimento del locale sottostante il soppalco e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a ml. 2,40;
 - f) il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani, mentre viene calcolata la volumetria di tutto il vano che lo contiene; la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda di pavimento;
 - g) le scale interne di raccordo con il soppalco devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 0,80;
6. Nel caso di recupero a fini abitativi di **sottotetti**, esistenti alla data del 06/04/2019, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
 - a) l'altezza utile media deve essere pari o superiore a ml. 2,40 per i locali abitabili e pari o superiore a ml. 2,20 per i locali di servizio, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media viene calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza supera ml. 1,80 per la relativa superficie utile;
 - b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 e di 1/8 se in verticale (perpendicolare rispetto al piano di calpestio).

7. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.02.1986 e s.m.i. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a ml. 2,00 .
8. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti oppure un'altezza minima per i locali abitabili di ml. 2,40, previo parere dell'azienda ASL ovvero apposita asseverazione del professionista.

Art. 36.2 – Superfici minime

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 5.07.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) Superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, il lato minimo di almeno ml. 2,50 e cubatura non inferiore a mc. 24,00 fatte salve le preesistenze; per i locali alti almeno ml. 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 ml. 2,20;
 - b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affitta camere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone.
 - c) Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri della ASL competente secondo i criteri previsti dal D.M. Sanità 09.06.1999.
 - d) Per le unità immobiliari a destinazione non abitativa non è prescritta superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.

Art. 36.3 – Dotazione degli alloggi e composizione delle unità immobiliari

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a) SOGGIORNO: Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di mq. 14,00.
 - b) ZONA COTTURA: Il "posto di cottura" di almeno mq. 3,00 può essere eventualmente annesso:
 - al locale cucina di almeno mq. 6,00;
 - al locale di soggiorno con il quale deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima ml. 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
 - il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano che deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
 - c) CUCINA: Il locale cucina per il quale la superficie minima dovrà essere di mq. 9,00 se in vano separato e riducibile a mq. 4,00 se ampiamente comunicante con locale soggiorno, i cucinini, e le zone cottura oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere forniti di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione, oltre ad essere dotate di foro di aerazione ai sensi delle vigenti normative.

- d) CAMERA DA LETTO: 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;
- e) SERVIZI IGIENICI: Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq. 3,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia e/o vasca da bagno; è consentita una superficie inferiore a mq. 3,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.
2. Negli interventi di nuova edificazione la superficie utile minima dei nuovi alloggi plurilocale/pluristanza non potrà essere inferiore a mq. 50,00. E' comunque ammessa la possibilità di realizzare anche degli alloggi monocale/monostanza con superficie inferiore a detto limite, comunque con superficie utile non inferiore a mq. 38,00, escluse sempre dai conteggi le superfici ad autorimessa e/o garage.
- Negli interventi di ristrutturazione e nelle sole zone "A" Centro Storico, il taglio dimensionale minimo delle abitazioni pluristanza potrà misurare mq. 38,00 di superficie utile, senza ulteriori deroghe. Dette abitazioni di dimensioni minime (mq. 38,00 compresi servizi igienici) potranno essere anche "monostanza". Ogni abitazione, fatta eccezione per quelle ricadenti in zona A, avente superficie inferiore a mq. 50,00 dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino e ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq. 12,00.
3. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del primo comma della L.R. n. 12/1999.
4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione a tetto (dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
5. La superficie finestrata degli alloggi dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di ml. 0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
6. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico – architettonico, sono consentite misure inferiori acquisiti i necessari pareri dell'ASL di competenza e con i criteri previsti del D.M. Sanità 09.06.1999.
7. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 6.04.2019, come previsto dalla L.R. n. 51/2019 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
8. Le superfici finestrate devono essere agevolmente apribili ed accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
9. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
10. I numeri civici che individuano gli alloggi abitati devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.
11. I locali per uffici devono disporre di una dotazione minima nei limiti prescritti dalla normativa sovraordinata D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i. e della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.

Art. 36.4 – Superfici aero – illuminanti

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
6. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
7. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,80 per il ricambio dell'aria.
8. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
9. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
10. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne, realizzate con condotti canalizzati verticali o orizzontali possono funzionare in aspirazione forzata con appositi estrattori operanti in continuo o ad intermittenza oppure in aspirazione naturale.
11. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).
12. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a mq. 60 potranno essere monoaffaccio, con tutte le stanze che si affacciano su uno stesso lato dell'edificio, anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.

Art. 36.5 – Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;
 - c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV n. 1887/1997 e dal D.Lgs n. 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.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.
6. Sono considerati locali di abitazione (inteso come locali abitabili) permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, studi professionali, ecc.)
7. Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

Art. 36.5.1 – Locali per servizi igienici

- 1) Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq. 3,00;
 - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
- 2) Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile, impermeabile e resistente fino all'altezza di almeno ml. 2,20.
- 3) I locali per servizi igienici devono essere completamente separati, con pareti fisse fino a soffitto, da ogni altro locale e non devono comunicare direttamente con le cucine né con altro ambiente di abituale soggiorno, ad eccezione delle stanze da letto se l'alloggio è provvisto almeno di un servizio igienico in comune.

- 4) 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 della superficie minima di mq.1,50 con lato minore non inferiore a ml.1,20 e accesso attraverso porta cieca.
- 5) E' consentita una superficie inferiore a mq. 3,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo per i quali è altresì consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
- 6) E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
 - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio d'aria pari a 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 15 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
 - b) gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
 - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 36.5.2 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

Sono ammesse le scale esterne a servizio esclusivo del piano superiore al piano rialzato con un massimo di un piano, fermo restando specifiche indicazioni di zona riportate nelle norme tecniche operative allegare allo strumento urbanistico vigente.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza nel rispetto delle normative di sicurezza antincendio, esse sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo per le quali si applicano, appunto, le relative norme specifiche vigenti.

SCALE AD USO COMUNE

1. La larghezza dei vani scala ad uso comune, la cui larghezza minima stabilita in ml. 1,20, può essere derogata nei centri storici e nelle corti rurali e, per le altre zone, limitatamente agli interventi fino alla ristrutturazione leggera che non implichi demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici si compongano di non più di tre unità abitative. In generale, le scale comunicanti piani abitabili non dovranno avere più di due gradini d'angolo.
2. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre ricavate sulle pareti verticali di adeguata superficie e comunque non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
3. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di superficie non inferiore a mq. 0,40 per piano servito.
4. Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
5. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
6. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

7. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml. 0,40.
8. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml. 1,20 e riducibili a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.
9. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

SCALE AD USO PRIVATO

10. Le scale interne ad uso di singole unità immobiliari possono essere cieche e dovranno avere larghezza non inferiore 100 cm. Sono fatte salve le scale di accesso ai vani sottotetto non abitabili, che potranno avere larghezza non inferiore a 80 cm.
11. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a ml. 1,00 ma con un minimo di ml. 0,80.
12. E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrature sull'esterno degli edifici a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.
13. Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall'esterno a locali abitabili.
14. Nel caso di unità residenziali composte su più piani i collegamenti tra i diversi piani devono essere effettuati mediante scale interne o comunque chiuse.

ASCENSORI

16. In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, compreso l'eventuale piano interrato, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
17. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere utilizzati particolari accorgimenti e adeguati materiali e devono essere adottati particolari accorgimenti al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.
18. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

RINGHIERE E PARAPETTI

19. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a ml. 1,00.
20. Le ringhiere di parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro. Devono essere assolutamente esclusi, nella realizzazione di ringhiere e di parapetti, elementi orizzontali.
21. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06.09.2011. Aggiornamento delle *"Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali"*

privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

Art. 36.5.3 – Corridoi e disimpegni

- 1) I corridoi e i disimpegni e le scale interne agli alloggi devono essere illuminati ed aerati, anche in modo indiretto, quando superano la lunghezza di ml. 6,00 o la superficie di mq. 8,00.
- 2) L'altezza minima per i corridoi e disimpegni è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,10. In fase di progettazione si deve tener presente comunque, oltre alla larghezza minima di ml.1,10 anche l'articolazione del corridoio all'interno dell'unità immobiliare e la facilità di uso da parte di persone disabili e delle eventuali necessità contingenti (trasporto di malati barellati).

Art. 36.5.4 – Locali al piano terra, seminterrati, scantinati non abitabili e sotterranei

1. I piani seminterrati, gli scantinati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione, essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente articolo 36.5 comma 3 lett. b) e c), sempre che il materiale che viene stivato non si facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da creare pregiudizio all'igiene e salubrità dei locali.
2. I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati, gli scantinati ed i sotterranei devono avere un'altezza minima di ml. 2,20. Qualora nei medesimi siano ricavati locali accessori quali bagni, lavanderie, garage, l'altezza minima richiesta è di ml. 2,40.
3. I locali a piano terra e quelli che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 28. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo mediante la realizzazione di intercapedini aerate.
 29. Le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
4. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale ignifugo per limitare il rischio di incendio.
5. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
6. I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al piano di riferimento per la misurazione dell'altezza, agli effetti del volume.
7. Negli interrati o seminterrati sono ammessi solo locali accessori e con esclusione di ogni attività che comporti permanenza di persona.
8. I seminterrati possono essere adibiti ad attività commerciali ed artigianali previo ottenimento parere favorevole da parte dell'ASL competente.
9. I locali seminterrati ed interrati non potranno essere destinati ad uso autorimessa o centrale termica se i veicoli e gli impianti vengono alimentati a gas metano e/o G.P.L. fatto salvo la predisposizione

di opportuna ventilazione e areazione naturale o artificiale in continuo in grado di scongiurare qualsiasi tipo di esplosione.

Art. 36.5.5 – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per i sottotetti esistenti alla data del 06.04.2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale n.51 del 23.12.2019, come recepita dal presente Regolamento Edilizio. In ogni caso l'esistenza del sottotetto dovrà essere opportunamente documentata.

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

Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le zone del Piano Regolatore Comunale (PRC).

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

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 05.08.1978, n. 457, Art.3 DPR n. 380/2001.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o SCIA alternativa secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001, e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'Art.16 del DPR n. 380/2001, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.

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

Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione soggetta alla ristrutturazione.

In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.

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

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

Per il recupero a fini abitativi di sottotetti, esistenti alla data del 06.04.2019, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media deve essere pari o superiore a ml. 2,40 per i locali abitabili e pari o superiore a ml. 2,20 per i locali di servizio, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media

viene calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza supera ml. 1,60 per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;

- b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 e di 1/8 se in verticale (perpendicolare rispetto al piano di calpestio);

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

Art. 36.5.6 – Volumi tecnici – caratteristiche e distanze

1. Per volumi tecnici si intendono quei volumi non impiegabili né adattabili ad uso abitativo, perché strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare collocazione all'interno delle parti abitabili dell'edificio, realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche; devono, inoltre, consentire l'accesso del personale tecnico o di qualunque individuo autorizzato all'ispezione o alla manutenzione degli stessi impianti.

In sintesi, ogni volume che non si inserisce organicamente nel volume complessivo dell'edificio, ma risulta sovrapposto o talvolta compenetrato ad esso, per esigenze tecniche e che, in ogni caso, «non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico dell'edificio stesso».

2. Ai fini di una corretta identificazione del volume tecnico di un edificio bisogna far riferimento a tre ordini di parametri:

- a) parametro funzionale: il manufatto deve avere un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione;
- b) parametro di collegamento: le costruzioni non devono poter essere ubicate all'interno della parte abitativa
- c) rapporto di necessaria proporzionalità fra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Tale nozione può essere quindi applicata con riferimento ad opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa, in particolare relativi ad impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono essere ubicati all'interno di questa (per esempio condotta idrica, termica, ascensore ecc.).

3. Sono pertanto da considerarsi volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclavi, i vani extra-corsa degli ascensori o la sala macchine degli stessi, i vasi di espansione dell'impianto termico, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda (Torrini di scala), le cabine idriche, il locale o vano contatori, altri impianti speciali (televisivi, di ventilazione ecc.) posti al di sopra dei lastrici solari.

4. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i locali complementari all'abitazione quali: i vani scala, le mansarde e le soffitte, le verande, le lavanderie, le dispense, gli stenditoi coperti, gli stenditoi chiusi o quelli di sgombero e simili.
5. I volumi tecnici degli edifici sono esclusi dal calcolo della volumetria a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità. Nel caso in cui un intervento edilizio sia di altezza e volume tale da poter essere destinato a locale abitabile, ancorché designato in progetto come volume tecnico, deve essere computato a ogni effetto, sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza.
6. I volumi tecnici che servono a fini strumentali per il solo posizionamento di impianti, sono da considerarsi delle costruzioni perciò dovranno rispettare le distanze tra edifici e dai confini perciò essi dovranno:
 18. rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dai confini finitimi;
 19. rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dagli edifici contigui oppure essere costruiti in appoggio/aderenza con gli edifici esistenti.

Art. 36.6 – Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie

1. I requisiti dovranno essere conformi alle normative vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.
2. Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.
3. Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvi i disposti previsti per le superfici abitabili, e ove occorra munite di doppi vetri.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 36.7 – Regimazione acque piovane e difesa dall'umidità del sottosuolo.

5. Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale egualmente idoneo, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche.
6. I pluviali devono essere adeguatamente collegati alla linea di scolo delle acque meteoriche.
7. Ove possibile, devono essere favorite la raccolta ed il riciclo delle acque piovane per uso irriguo od altro uso consentito.
8. Devono sempre essere favoriti il mantenimento e l'incremento delle superfici esterne permeabili per non accrescere i deflussi superficiali incontrollati.
9. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno; tra

le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

10. Tra il terreno naturale e la muratura deve essere sempre mantenuto uno spazio aerato e deve sempre essere garantito il drenaggio. Qualora sia realizzata una intercapedine la stessa dovrà avere larghezza idonea non superiore a cm. 120.

Art. 36.8 – Dotazioni tecniche degli edifici

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO, DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE E IMPIANTI ANTINCENDIO

1. Ogni fabbricato deve essere fornito di acqua in quantità e qualità idonee all'utilizzo cui è destinato.
2. È fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto.
3. Per la realizzazione delle reti di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile è fatto divieto di uso di tubazioni in ferro o acciaio zincato.

RACCOLTA RIFIUTI

4. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
5. Ogni progetto edilizio di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione integrale deve prevedere la realizzazione di idonei spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti secondo le modalità da concordare con il Comune e il gestore del servizio di raccolta rifiuti in modo da perseguire il massimo livello di prestazioni sia in termini di funzionalità del servizio di raccolta che di decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

REQUISITI DELLE CANNE FUMARIE

6. Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere realizzata nel rispetto della normativa tecnica applicabile isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura, e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, in accordo con le norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne prescritte dalle norme UNI – CIG.
7. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante; devono essere evitati comunque i diretti contatti con i vani ascensore.

INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE

8. Si richiamano gli obblighi di cui all'art. 135 bis D.P.R. n. 380/2001 in materia di infrastrutturazione fisica multiservizio degli edifici e della predisposizione di un punto di accesso per la fornitura del servizio da parte delle reti pubbliche di comunicazione.

Art. 36.8.1 - Parametri prestazionali negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere tesi al soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti per le nuove costruzioni e comunque al complessivo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie preesistenti.
2. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche con mutamento di destinazione d'uso è richiesto, per quanto applicabile

in relazione al tipo di intervento, il rispetto dei requisiti relativi ai parametri invariabili come previsti al precedente articolo salvo quanto di seguito specificato.

3. L'evacuazione dei prodotti della combustione derivanti da calderine (piccole caldaie) può essere prevista a parete con le limitazioni e le condizioni previste dalla vigente normativa in materia. A tal fine dovrà essere trasmessa opportuna verifica a firma di tecnico abilitato che attesti il rispetto della normativa tecnica UNI CIG.
4. A servizio del posto cottura nei locali di unità immobiliari di qualsiasi destinazione d'uso in cui la cottura avviene tramite dispositivi a fiamma libera sono ammessi sistemi di aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni non collegati a canne sfocianti a tetto da installarsi nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici che potranno essere installati previo parere della Azienda Sanitaria Locale competente.
5. Nel patrimonio edilizio esistente non adeguato in termini di abbattimento barriere architettoniche devono essere poste in atto tutte le soluzioni possibili per ottenere il massimo risultato in termini di miglioramento dell'accessibilità alle persone dotate di disabilità e/o comunque di problematiche fisiche che limitano l'autonomia nella deambulazione. A tal fine viene prevista la possibilità di installazione di ascensori o elevatori in vani scala esistenti anche quando sia per la scala che per l'ascensore non sono raggiungibili le misure prescritte dalla normativa vigente per le nuove costruzioni.
6. In particolare, è ammessa la riduzione della larghezza delle rampe delle scale condominiali qualora siano soddisfatte e dimostrate dal progettista le seguenti condizioni:
 - a) l'intervento sia finalizzato all'inserimento di un impianto elevatore in un edificio esistente;
 - b) l'edificio non rientri tra le attività assoggettate alla normativa di prevenzione incendi;
 - c) il restringimento delle rampe non pregiudichi la statica dell'edificio e delle rampe stesse, non sia significativo ai fini della loro percorribilità rispetto alla situazione attuale e non comporti pregiudizio per la sicurezza dell'edificio anche nel caso di una sua evacuazione garantendo in ogni caso il passaggio di una barella lungo rampe e pianerottolo. La dimostrazione di tali requisiti deve risultare dalla progettazione e da una specifica dichiarazione del progettista.
 - d) la larghezza minima di progetto della rampa non sia inferiore a metri 0,90 ferma restando la possibilità di ridurre ulteriormente tale dimensione, previa favorevole valutazione del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, fino alla larghezza minima netta di metri 0,80 (come già ritenuto ammissibile in presenza di dimostrate e verificate condizioni da parte dei Vigili del Fuoco) a fronte della dimostrata sussistenza di un adeguato rapporto tra profondità del pianerottolo e larghezza della rampa e di porre in atto, laddove funzionale alla percorribilità, un eventuale arretramento dell'ingresso dell'ascensore rispetto al filo del pianerottolo tale da consentire il transito di una barella UNI delle dimensioni di cm. 185 x 56.
7. Ogni soluzione progettuale deve dimostrare il raggiungimento del massimo livello prestazionale in termini dimensionali sia dell'impianto elevatore che della scala per il perseguimento del fine dichiarato al precedente comma 5.

8. Nel caso l'edificio rientri tra le attività assoggettate alla normativa di prevenzione incendi sono da intendersi prescrittive le valutazioni che opererà in merito il Comando Provinciale del Vigili del Fuoco.
9. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che mantengano la destinazione d'uso e che non comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere perseguito, laddove possibile, un generale miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie. In ogni modo non deve essere peggiorata la situazione igienico funzionale dello stato di fatto non riducendo le dimensioni dei locali, né aggravando i rapporti aereo-illuminanti qualora allo stato attuale siano già inferiori a quelli prescritti per la nuova costruzione.

Art. 36.8.2 - Parametri prestazionali negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, monumentale, architettonico e paesaggistico

1. La progettazione deve avvenire tenendo conto del valore storico e architettonico dell'edificio nonché del contesto paesaggistico di riferimento.
2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere volti al soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti per le nuove costruzioni e al complessivo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie preesistenti.
3. Il mancato raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte può essere giustificato con l'esigenza di tutela monumentale e del corretto inserimento nel contesto paesaggistico, a fronte del mantenimento delle condizioni igienico-sanitarie preesistenti o del complessivo miglioramento delle stesse, come documentate e attestate dal progettista.
4. Le eventuali soluzioni alternative, sono da adottare previa autorizzazione degli Enti competenti ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 37 – Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

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

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

1 – Efficienza energetica della struttura edilizia

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

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

2 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di

edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil (frangisole), porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
4. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.
5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
 - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
 - b) prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
 - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
 - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
 - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
 - a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;

- b) per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltretutto alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
 8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

3 - Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:
 - a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
 - b) negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a ml. 100,00, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.

4 - Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrottermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D.Lgs n. 28/2011.

5 - Campi elettromagnetici

1. In riferimento alla realizzazione di infrastrutture per gli impianti che possano comportare l'esposizione dei lavoratori, delle lavoratrici e della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 GHz. In particolare gli impianti radioelettrici, compresi gli impianti per telefonia mobile, i radar e gli impianti per radiodiffusione con potenza superiore a 20 Watt. Si applicano le definizioni di cui alla legge 22.02.2001, n. 36 recante la "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*" e di cui al D.Lgs. 01.08.2003, n. 259 recante il "*Codice delle comunicazioni elettroniche*".
2. Analogamente in riferimento alla realizzazione di infrastrutture per gli impianti della telefonia mobile e per le trasmissioni in standard DVB-H (Digital Video Broadcasting - Handheld, ovvero lo standard di modalità di radiodiffusione terrestre studiata per trasmettere programmi TV, radio e contenuti multimediali ai dispositivi handheld, come i più comuni smartphone, i palmari e i telefoni

cellulari evoluti), si applicano le definizioni di cui alla legge 22.02.2001, n. 36 recante la *“Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”* e di cui al D.Lgs. 01.08.2003, n. 259 recante il *“Codice delle comunicazioni elettroniche”*.

6 - Pannelli fotovoltaici /solari

1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica e del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
3. Relativamente all'installazione di impianti solari e fotovoltaici si fa riferimento alla seguente normativa specifica:
 - D.Lgs. n. 387 del 2003 - Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica: art. 12 semplificazione procedure autorizzative;
 - D.Lgs. n. 115 del 2008 - Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/73/CEE;
 - DM 10.09.2010 - Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili;
 - D.Lgs. n. 28 del 2011 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CEE e 2003/30/CE;
 - DGRV n. 2373 del 2009 - Disposizioni procedurali per il rilascio dell'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica, eolici e fotovoltaici;
 - DGRV n. 453 del 2010 - Competenze e procedure per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
 - DGRV n. 1270 del 2011 (BUR 65 del 30/08/2011);
 - SIC e ZPS - dati territoriali ai fini della Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA);
 - DM 5.05.2011 - Incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici, Quarto conto energia;
 - DM 5.07.2012, Quinto conto energia;
 - Consiglio Regionale del Veneto n. 5 del 31.01.2013 (Bur n. 18 del 19 febbraio 2013), recante *“Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra”* gli interventi nelle varie zone del territorio comunale sono disciplinati dalle norme tecniche operative allegare allo strumento urbanistico vigente.
4. In zona “A” Centro Storico l'installazione di impianti fotovoltaici è consentita alle seguenti condizioni, e comunque previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza negli ambiti o per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 parte Seconda e Terza:
 - casi di realizzazione di nuovi edifici organici, prevedendo esclusivamente il tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;
 - casi di edifici esistenti, qualora l'inserimento rispetti le seguenti caratteristiche:

- la nuova installazione di pannelli fotovoltaici sia esclusivamente il tipo integrato incorporata nella falda con manto di copertura in coppi;
- la percezione dell'osservatore in movimento all'interno della città non deve essere disturbata dall'inserimento di nuovi elementi che interferiscano con allineamenti e ritmi del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
- modifiche cromatiche e riflessi, dovuti all'inserimento di un impianto, non devono interferire con le visuali più significative e la percezione degli spazi di maggiore valore simbolico-testimoniale.

7 – Pensiline fotovoltaiche

1. Il riferimento normativo per gli incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici sono le indicazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 come modificato dalla L.R. n. 13/2011 e s.m.i., in riferimento alle DGRV n. 2508 del 4 agosto 2009 e DGRV. n. 1781 del 08.11.2011 - Applicazione del comma 3 dell'art. 5 della L.R. 14/09 come modificata ed integrata dalla L.R. 13/11.
2. Si richiamano le indicazioni relative alle tettoie e alle pensiline di cui all'Allegato A alla DGRV n. 2508/2009.

8 - Serre solari bioclimatiche

1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
2. Le serre solari bioclimatiche devono presentare dimensioni tali da non risultare riconducibili ad un locale abitabile o agibile, ossia devono avere una superficie inferiore a mq. 9,00, profondità non superiore a ml. 2,00 ed un'altezza non superiore a ml. 2,35, ovvero, nel caso di copertura inclinata, un'altezza media inferiore a ml. 2,30;
3. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza (Q_0) e quella dispersa in presenza (Q) della serra. Deve essere verificato: $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO.13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.
4. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza

dei fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

5. Le serre bioclimatiche (solari bioclimatiche o serre captanti) sono strutture finalizzate a catturare i raggi solari e a trasformarli in energia, in modo da contribuire alla climatizzazione di un'abitazione. Per raggiungere questo obiettivo le serre bioclimatiche devono rispondere a requisiti tecnici che permettano di assolvere le funzioni di risparmio energetico per cui è concepita.
6. La realizzazione di una serra bioclimatica deve considerare l'orientamento che dovrà essere preferibilmente a sud, in modo da essere esposta ai raggi del sole per un numero maggiore possibile di ore. Una struttura realizzata su un piano basso, con orientamento a nord o all'ombra di un'altra struttura o edificio non potrà essere classificata come serra bioclimatica e sarà quindi considerata come volume aggiuntivo rispetto ai fabbricati.
7. E' ammessa la realizzazione delle serre bioclimatiche della superficie max 20% della superficie dell'abitazione di cui la serra captante è struttura accessoria.
8. Il tetto e le pareti della serra bioclimatica devono essere realizzate in vetro così da assicurare la massima captazione. La tipologia di vetro utilizzata deve essere considerata in modo specifico per la realizzazione delle diverse parti della struttura. I vetri della facciata e del tetto devono favorire l'irraggiamento, quelli delle fiancate orientali e occidentali devono prevenire la dispersione termica e limitare il surriscaldamento nei mesi estivi.
9. La realizzazione delle serre bioclimatiche è soggetta a SCIA alternativa al permesso di costruire.
10. Come riferimento normativo si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R.V. n. 14/2009 e la DGRV n. 1781 dell'8.11.2011.

9 - Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq. 100, è obbligatorio, fatte

salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.

6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1,00 mc. per ogni 30,00 mq. di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.
7. Le attività di installazione degli impianti a servizio degli edifici devono rispettare quanto prescritto dal DM n. 37 del 2008 e s.m.i..
8. I criteri generali, i requisiti della prestazione energetica, le procedure per la progettazione e i controlli degli edifici e per la progettazione ed installazione degli impianti, sono fissati dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal DPR 26 agosto 1993, n. 412, come modificati dal D.Lgs. 192/2005 e allegati relativi nonché dalle ulteriori disposizioni di cui al DPR n. 59/2009.
9. Sono esclusi dalle verifiche di cui al precedente decreto i casi che si riferiscono a:
 - edifici di particolare interesse storico o artistico nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione delle loro caratteristiche;
 - fabbricati industriali, artigianali e agricoli riscaldati solo da processi necessari alle proprie esigenze produttive;
 - fabbricati isolati con superficie utile < 50 mq.;
 - impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

10 - Sistemi di illuminazione

ILLUMINAZIONE NATURALE

1. Fermo restando il rispetto di quanto previsto dal D.M. 5/07/1975 l'illuminazione naturale degli spazi confinati di fruizione destinati all'attività principale deve assicurare il benessere visivo riducendo quanto più possibile il ricorso all'illuminazione artificiale.
2. Per le nuove costruzioni le superfici illuminanti dei locali principali devono aprirsi su spazi aperti ed essere preferibilmente orientate entro un settore di + 45° dal sud geografico per sfruttare l'illuminazione naturale.
3. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficienti aree di parete esposte rispetto alla superficie utile interna, può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale.
4. L'illuminazione zenitale degli spazi d'abitazione è consentita nel rispetto dei limiti contenuti nel regolamento locale d'igiene, dei vincoli di tipo storico paesaggistico presenti, e comunque non può eccedere il 30% della superficie aero-illuminante prevista per ciascun singolo ambiente.

5. Le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 si applicano, fatti salvi i vincoli di tipo paesaggistico, storico ed artistico anche agli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
 - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.
 - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012)
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
 - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:
 - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
 - a) utilizzare interruttori crepuscolari;
 - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
5. Le parti comuni degli edifici devono essere dotate di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, sensori crepuscolari. Negli apparecchi per l'illuminazione si suggerisce l'utilizzo di lampade ad alto rendimento (fluorescenti) o comunque a risparmio energetico con alimentazione elettronica. 2. La seguente disposizione si applica a tutti gli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, ad esclusione di quelli elencati dal D.Lgs. n. 192/2005 così come modificato dal D.lgs n. 311/2006, art. 3, comma 3b.
6. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009 n.17.

DISPERSIONE LUMINOSA

Nella realizzazione di sistemi di illuminazione di spazi pubblici e privati vanno impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa con la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì. Tali sistemi devono rispondere ai seguenti criteri, particolarmente importanti in caso di interventi realizzati in ambiti naturalistici o appartenenti alla rete ecologica prevedendo il "*Flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri*".

11 - Requisiti acustici passivi

1. Il presente articolo si applica esclusivamente nel caso di nuova costruzione, sostituzione edilizia o di ristrutturazione che interessi un intero edificio.
2. Agli effetti dell'isolamento acustico degli edifici, devono essere osservate le vigenti norme in materia. Il progetto edilizio dovrà pertanto prevedere l'utilizzo di sistemi costruttivi, materiali e modalità costruttive sia per quanto riguarda la struttura e i tamponamenti che per quanto riguarda impianti e componenti in modo tale da garantire il rispetto dei requisiti di protezione/isolamento acustici di ogni locale di abitazione.
3. Allo scopo di agevolare una progettazione completa e consapevole di tali aspetti fin dalle prime fasi progettuali la Relazione Tecnica di progetto, redatta dal progettista architettonico deve contenere un apposito capitolo nel quale siano sinteticamente descritti:
 - a) i sistemi di isolamento acustico utilizzati verso l'esterno, tra locali interni e tra le diverse unità immobiliari;
 - b) i sistemi di isolamento per il rumore da calpestio;
 - c) le tipologie di emissioni sonore e di isolamento degli impianti installati (riscaldamento e condizionamento, ascensori, scarichi idraulici).
4. Nella realizzazione di nuovi insediamenti residenziali ricadenti in ambito extraurbano così come definito dal P.I. non è richiesta la redazione della valutazione previsionale di clima acustico prevista dalla normativa vigente in materia, qualora l'intervento si collochi ad una distanza dalle strade non inferiore a quelle stabilite dalle N.T.O. del P.I. vigente.
5. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2017 e s.m.i..

12 - Relazione tecnica di valutazione energetico-ambientale

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

Art. 38 – Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale

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

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

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

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

i parametri di cui agli Art. 36.2, 36.3 e 36.4 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

2. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

Art. 39 – Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

In riferimento agli incentivi, già presenti a tutti i livelli legislativi, amministrativi, anche comunali relativamente agli interventi di miglioramento della qualità e edilizia ed energetica degli edifici sugli edifici esistenti si fa esplicito riferimento alla LRV 4.04.2019 n.14 " *Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LRV 23.04.2004 n.11 – Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" nella quale sarà prevista un'incentivazione in forma di ulteriore volumetria realizzabile e di " *credito edilizio*" ai proprietari, trasferibile anche a terzi secondo le indicazioni della DGRV n.263 del 2.03.2020 " *Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edili da rinaturalizzazione*".

Art. 40 - Misure di prevenzione del rischio gas radon

Le tecniche di riduzione dei livelli di radon sono di tipo preventivo, ossia precedenti la realizzazione dell'edificio (più semplici da attuare in questa fase) o successivo, ossia ad edificio già esistente (più onerose da attuarsi in questa fase).

Si tratta, a seconda dei casi, di:

- ventilare i vespai, cioè le camere d'aria che isolano il pavimento dal terreno;
- sigillare tutte le possibili vie di ingresso dalle pareti e dai solai a contatto con il terreno;
- pressurizzare l'abitazione o aspirare il gas dal suolo al di sotto dell'edificio.

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

sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ...). Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

3. Relativamente alle misure di prevenzione del rischio gas radon si fa riferimento alla normativa regionale ed alle linee guida che si esplicitano le suddette disposizioni e cautele.

Art. 41 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o edifici esistenti, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività (dal 31/07/2010 segnalazione certificata di inizio attività c.d. SCIA, art. 19 L. n. 241/1990), compresa la dichiarazione di inizio attività alternativa al Permesso di Costruire, idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Le misure preventive e protettive devono essere mantenute negli interventi di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti sulla quale ci siano o siano previsti da progetto impianti fotovoltaici/solari.
3. E' obbligatorio progettare ed installare impianti anticaduta permanenti – linee vita – sistemi di ancoraggi quando sulla copertura sono presenti impianti tecnologici per cui sia previsto accesso frequente e costante
4. Deve essere garantito l'accesso e la manutenzione in condizioni di sicurezza per gli impianti presenti.
5. Gli impianti anticaduta devono rispettare il requisito di essere presenti in forma minima sia a livello tecnico che di impatto visivo.
6. Non deve essere presente impatto visivo per l'installazione su edifici residenziali o commerciali/industriali con copertura di tipo tradizionale.
7. E' necessaria una revisione periodica prevista anche solamente prima dell'utilizzo del sistema.
8. Si faccia riferimento all'Art. 79 bis, LRV n. 61/1985, come modificato dalla LRV n° 4 del 16 marzo 2015.

Art. 42 – Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso collettivo

Per gli edifici in zona "A" Centro Storico costruiti anteriormente all'entrata in vigore della legge urbanistica nazionale n.1150/1942 che, successivamente a tale data, non siano mai stati interessati da interventi edilizi non riconducibili ad adeguamenti edilizi resi obbligatori da norme sopravvenute e che abbiano mantenuto sempre la medesima destinazione, (o destinazioni riconducibili a medesimi parametri/requisiti) sono consentite altezze interne dei locali, rapporti aero-illuminanti, superfici, inferiori a quelle prescritte dal vigente Regolamento nei limiti del rispetto delle condizioni di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni e igiene.

In caso di edifici condonati ricadenti in zona "A" Centro edifici "classificati" - "codificati" dal P.I. con grado di protezione, sono consentite altezze/superfici inferiori e rapporti areo-illuminanti diversi, purché la condizione igienico sanitaria e di salubrità complessiva dell'alloggio sia assicurata (anche in relazione al numero degli occupati insediabili), attraverso la sussistenza di una ventilazione naturale

consentita dall'esposizione, dalle dimensioni e tipologie delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione e di deumidificazione adeguati.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.
4. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - a) Pavimenti rivestiti e pareti perimetrali fino a soffitto piastrelate fino ad un'altezza di ml. 2,20 con materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - b) Essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale alte fino al soffitto;
 - c) Avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - d) I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno della superficie minima di mq. 1,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,20 e accesso attraverso porta cieca;
- 5 Per gli edifici produttivi si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n.1887 "*Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziari*" e del D.Lgs. n. 81/2011.

EDIFICI E LOCALI COMMERCIALI – ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI

1. Gli edifici commerciali di medie e grandi dimensioni, negozi, bar, ristoranti e destinazioni analoghe devono uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento ed alle normative specifiche nazionali e regionali di carattere igienico-sanitario.
2. I *locali di cottura* per le attività di produzione, preparazione, vendita e somministrazione di alimenti e bevande, devono rispettare i seguenti requisiti:
 - a) Locali di cottura: superficie minima di almeno mq. 18,00; per attività di ristorazione di piccole dimensioni (fino a 30 posti a sedere) è concessa una superficie minima di mq. 12,00;
 - b) altezza non inferiore a ml. 2.50 con soffitto liscio ed intonacato; non sono ammesse travature a vista, è ammesso il rivestimento in cartongesso delle travi;
 - c) aerazione naturale;
 - d) possedere illuminazione naturale e artificiale adeguata; quest'ultima deve essere protetta con plafoniere;
 - e) canna fumaria e camino sfociante oltre il colmo del tetto per l'espulsione delle emissioni di fumi, vapori ed esalazioni.

Negli ambienti di lavoro, i locali per servizi igienici che hanno accesso da cucine o posto cottura o da altri locali di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno.

3. *Magazzini e depositi asserviti*: I magazzini e i depositi asserviti ai locali delle attività oggetto del presente regolamento, devono essere annessi ai locali di produzione, in rispondenza di quanto previsto dalla specifica normativa d'igiene.

Per attività di produzione, preparazione, vendita e somministrazione di alimenti e bevande i magazzini devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) altezza dei locali non inferiore a mt. 2.40; nei locali di altezza inferiore è concesso solo lo stoccaggio di bevande o scatolame non deperibile in confezione originale ed è vietata la permanenza stabile di persone;
 - b) aerazione naturale. In caso di assenza di finestratura, devono essere installate idonee apparecchiature così come previste dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
4. Servizi igienici: ogni impresa alimentare deve essere dotata di servizio igienico ad uso esclusivo del personale addetto, predisposto all'interno dei locali di attività. Nelle attività che prevedano il consumo sul posto di alimenti e bevande, compresa la somministrazione non assistita (esercizi di vicinato e panifici), è prevista la presenza di almeno un servizio igienico per il pubblico, attrezzato e dimensionato per l'accesso a persone disabili.

I servizi igienici per il pubblico devono rispettare i seguenti parametri e caratteristiche:

- superficie non inferiore a mq. 1.10 con lato minore non inferiore a ml. 0,90;
 - vano antibagno che può anche essere in comune con i servizi per il pubblico, nel qual caso il vano wc per gli addetti dovrà riportare idonea indicazione ed essere accessibile solo agli stessi;
 - aerazione naturale tramite finestra di superficie apribile. In alternativa, è ammessa la ventilazione artificiale, con impianto che assicuri almeno 12 ricambi per ora, attivato automaticamente con l'accensione della luce o con l'apertura della porta e che garantisca il mantenimento dell'aspirazione per alcuni minuti dopo l'utilizzo del servizio; l'aria captata dai locali servizi igienici deve essere espulsa tramite opportuna condotta sfociante non ad altezza d'uomo in modo da non creare molestie.
5. per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a mq. 400, anche derivanti dalla sommatoria di unità parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 12/1997 in materia di aero-illuminazione naturale e artificiale.

LOCALI AD USO COLLETTIVO PER LO SVAGO E TEMPO LIBERO

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale in applicazione dei requisiti previsti dalla Circolare Regionale n. 13/1997 o dall'allegato 4 del D.Lgs. n. 81/2008 o da altra specifica normativa di settore;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale in applicazione dei requisiti previsti dalla Circolare Regionale n. 13/1997 o dall'allegato 4 del D.Lgs. n. 81/2008 o da altra specifica normativa di settore;

- c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
2. Per gli edifici ricettivi destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui ai locali destinati ad usi individuali.
- Per il dimensionamento delle strutture ricettive si rinvia alla specifica normativa di settore L.R. n. 11/2013 e s.m.i.;
 - Le strutture ricettive devono avere accessi separati rispetto alla residenza.
- Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2,20, le tinteggiature devono essere di tipo lavabile;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di servizi igienici;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
3. È ammessa, e non configura attività ricettiva, la foresteria funzionale ad attività sociali, educative ed umanitarie svolte anche direttamente da organizzazioni riconosciute dall'Amministrazione Comunale senza fini di lucro e motivate da esigenze delle organizzazioni o dal servizio reso dalle stesse. Resta fermo l'obbligo del rispetto degli adempimenti previsti dalle normative di settore in tema sicurezza degli impianti, di tutela dall'inquinamento acustico, aeriforme e di scarichi fognari.
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni d'uso dei locali.
- Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela;

Art. 43 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

In applicazione delle disposizioni dell'art. 54 della L.R. n. 30/2016, si prevede il rinvio al *"Regolamento Comunale sui criteri di installazione di nuovi apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro e di sistemi da gioco video lottery, nonché di pratica ed esercizio del gioco d'azzardo e comunque dei giochi con vincita in denaro, leciti, comprese le scommesse"* che verrà eventualmente approvato dal Comune di Villa Bartolomea con specifica Deliberazione del Consiglio Comunale.

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

Art. 44 – Strade e viabilità

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
- 6. la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
 - 7. non devono essere usate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc.), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero usi impropri degli spazi;

8. le strade residenziali e di distribuzione siano progettate secondo i criteri che consentano la moderazione del traffico con particolare attenzione alla moderazione della velocità e alla salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
2. 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.
3. 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*".
4. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria E in ambito urbano in ogni caso con corsie di larghezza non inferiore a ml. 3,00 e marciapiedi di larghezza non inferiore a ml. 1,50.
5. Nelle aree produttive la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non deve essere inferiore a ml. 3,50.
6. Nel caso di interventi urbanistici ed edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo (PUA) comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc.), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.
7. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
 - l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
 - il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc..

8. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a ml. 12,00 per i tessuti residenziali e ml. 25,00 per i tessuti ove insistono attività produttive.
9. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. n. 13/1989 e dei D.M. n. 236/1989 e n. 503/1996, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
10. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
11. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).
12. In riferimento alla viabilità di distribuzione di nuova programmazione, il progetto, dovrà tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
 - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
 - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
 - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
 - si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
 - i tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali;
 - deve essere predisposto un elaborato di riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.
13. All'interno delle aree di rispetto possono essere previste anche opere di mitigazione ambientale, nel rispetto delle norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
14. Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

15. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni morfologiche locali.

Art. 45 - Portici e porticati pubblici

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con particolare riguardo alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
4. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione Comunale.
5. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione dovranno essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.
6. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
7. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
8. L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 46 – Percorsi, sentieri e piste ciclabili

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione sono da ritenersi indicative in quanto a tracciato, pur costituendo una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a ml. 1,50 se per un solo senso di marcia e ml. 2,50 se bidirezionale in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore, in ogni caso la larghezza minima può solo essere aumentata rispetto ai valori qui indicati.

6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e s.m.i..
7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc., ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione delle cicloviste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.
11. Il Comune di Villa Bartolomea individua attraverso il proprio strumento urbanistico territoriale un sistema di percorsi che rende accessibili e visitabili le parti di territorio comunale dotate di maggior interesse paesaggistico. Il sistema di percorsi connette il territorio aperto e gli aggregati edilizi di interesse storico, con le aree urbanizzate.
12. Il Comune potrà successivamente promuovere iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire la conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici, culturali ed enogastronomici, con l'eventuale coinvolgimento anche di aziende private, adottando prioritariamente le seguenti linee operative:
 - il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota);
 - la predisposizione di alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti di belvedere, o altri siti di interesse storico, naturalistico, paesaggistico;
 - il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto;
 - l'allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi per la conoscenza dei caratteri dell'ambiente naturale).
13. Il sistema potrà essere integrato con l'individuazione di percorsi naturalistici opportunamente attrezzati anche per i portatori di handicap, a condizione di non compromettere l'assetto naturalistico-ambientale dei luoghi.

Art. 47 - Aree per parcheggio privato e pertinenziale

1. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti, all'esterno o all'interno del volume edilizio, gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura di 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di costruzione. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comporti aumento delle unità immobiliari, ed in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante ovvero che comporta variazione degli standard urbanistici.

2. L'area destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in una superficie non appartenente al lotto di intervento, ma comunque posta ad una distanza tale da servire al lotto stesso e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. n. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

Deve essere garantita, in caso di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento con aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, limitatamente alle ulteriori unità immobiliari, con un minimo di un nr. 2 (due) posti auto di mq. 25,00 mq./unità immobiliare, che potranno essere coperti o scoperti anche nel caso di nuova costruzione, nel computo vanno comprese le aree di manovra nella misura pari al 20% del totale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione, esclusivamente per le unità realizzate in aggiunta a quelli esistenti, anche in aree che non fanno parte del lotto ma comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare ml. 300,00 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto.

Nelle aree di pregio storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione Comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio interrato da determinare secondo apposite specifiche stabilite con Deliberazione della Giunta Comunale.

Il parcheggio può essere realizzato in area scoperta o coperta.

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

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

4. Le soluzioni per la realizzazione dei parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche sono le seguenti:

- a) I parcheggi qualora non siano interrati o compresi nell'edificio, è preferibile che siano realizzati all'esterno, lungo il fronte strada e con accesso diretto dalla medesima strada.
 - b) Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a ml. 6,00.
 - c) Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a ml. 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale.
 - d) 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 solo nel caso di strade a fondo cieco.
 - e) I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
 - f) 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.
5. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade, neppure nel caso di strade private.
6. Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.
7. In corrispondenza degli accessi carrai dotati di rampa, l'accesso dovrà essere arretrato di almeno ml. 5,00 dal ciglio stradale in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Per accessi fronte strada, senza rampa, si potrà derogare dall'arretramento solo a fronte dell'installazione di cancello automatico con comando a distanza e in presenza di strade a bassa percorrenza come meglio definite dagli Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'arretramento non potrà essere derogato per accessi stradali su vie di alta percorrenza comunali ed extracomunali.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

8. Nelle zone produttive all'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto.
9. Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono, inoltre, le seguenti disposizioni:
- a) al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso, deve essere prevista una superficie di parcheggio privato non inferiore ad 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina per alloggio. La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi esterni e cosiddetti "volumi tecnici".

- b) oltre alla superficie di cui sopra, per le destinazioni commerciali e direzionali, devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore a 50,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
 - c) Tale dotazione di parcheggi, si applica anche nelle destinazioni commerciali e direzionali da realizzare mediante modifica di destinazione d'uso senza opere.
 - d) per le destinazioni artigianali-industriali devono essere previste aree a parcheggio di superficie non inferiore al 20% della superficie coperta.
 - e) Per i nuovi edifici residenziali è possibile l'applicazione delle norme di cui all' articolo 5, punto 19bis – Volume urbanistico, lettera e).
10. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi, di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 9, nell'ambito dell'edificio e delle relative aree scoperte, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne, purché siano funzionalmente collegate ed asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario, ovvero, saranno monetizzati applicando i valori delle aree edificabili urbanizzate/non urbanizzate contenuti nelle tabelle utilizzate per la determinazione dei tributi comunali.
11. Nelle aree di parcheggio pubblico devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml. 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.
12. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti; pertanto a tali attività non si applicano i dimensionamenti previsti dall'art. 41-sexies della L. n. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. n. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122.

CARATTERISTICHE GENERALI

13. I parcheggi si distinguono in: parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici residenziali e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);
14. parcheggi pubblici: sono opere di urbanizzazione cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici;
15. parcheggi di uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico anche per il soddisfacimento degli standard urbanistici con atto registrato e trascritto al rilascio del permesso di costruire o comunque al formarsi del titolo abilitativo e attrezzate contestualmente alle costruzioni.
16. Il calcolo delle dotazioni minime a parcheggio, i luoghi e le modalità di realizzazione dei parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico, con particolare riguardo alla distinzione tra quelli con vincolo pertinenziale e quelli non pertinenziali, sono disciplinati dalle Norme Tecniche Operative allegate allo strumento urbanistico vigente.
17. I parcheggi scoperti, sia pubblici e di uso pubblico che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge, devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta:

- utilizzando manto di asfalto, limitatamente alle corsie principali di manovra;
- ponendo contestualmente a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;
- destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere
- riservando posti auto per i disabili nei limiti stabiliti dalla L. n. 13/1989 e dai D. M. n. 236/1989 e n. 503/1996.

Art. 48 – Piazze ed aree pedonalizzate

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta ecc..
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm.) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'Amministrazione Comunale.
7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.
8. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

Art. 49 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Su tutte le strade e piazze pubbliche od aperte al pubblico, escluso solo quelle per le quali l'Autorità Comunale disponga diversamente, ed esclusi i centri storici dove non risulta possibile la

- progettazione di spazi laterali, lungo tutti i fabbricati e le recinzioni posti a filo dello spazio pubblico debbono essere costruiti i marciapiedi, secondo le dimensioni stabilite dall'Autorità Comunale.
2. Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
 3. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà, all'atto dell'edificazione dei lotti.
 4. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
 5. Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti ed interni.
 6. I passaggi pedonali e i marciapiedi devono essere realizzati in conformità al presente Regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
 7. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
 8. 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.
 9. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di ml. 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e s.m.i. oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
 10. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di ml. 2,00. I marciapiedi potranno essere dunque sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
 11. 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.
 12. 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.

13. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale, 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.
14. 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.
15. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli angoli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

Art. 50 – Passi carrai ed uscite per autorimesse

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

PASSI CARRAI

2. I nuovi passi carrai per accessi fronte strada dovranno essere arretrati di almeno ml. 5,00 per le residenze e di almeno ml. 6,00 per l'accesso alle attività non residenziali dal ciglio stradale, si potrà derogare dall'arretramento solo a fronte dell'installazione di cancello automatico con comando a distanza e in presenza di strade a bassa percorrenza come meglio definite dall'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'arretramento non potrà essere derogato per accessi stradali su vie di alta percorrenza comunali ed extracomunali.
Dovrà essere acquisito il parere della Polizia Locale nell'ipotesi di deroga sia dell'arretramento degli accessi e sia dell'utilizzo dei sistemi alternativi in merito all'entità del traffico e all'eventuale intralcio alla fluidità della circolazione.
3. Salve le norme statali gli accessi carrai dovranno avere larghezza minima di ml. 3,50 per usi civili e ml. 8,00 per usi non residenziali.
4. I passi carrai di accesso ai fondi pubblici o privati devono essere muniti di sistema autonomo di smaltimento delle acque meteoriche ed illuminati convenientemente.

USCITE PER AUTORIMESSE INTERRATE E SEMINTERRATE

4. Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno ml. 5,00 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o ad uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.
5. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml. 3,00 se rettilinee e a ml. 3,50 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a ml. 4,50 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia, salve diverse disposizioni emanate di concerto

con gli enti preposti. E' facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

Art. 51 – Chioschi/dehors su suolo pubblico

CHIOSCHI

1. I chioschi sono manufatti rimovibili in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno ml. 2,50.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.
4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo anche mediante schermature.
5. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione di 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.
6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a mq. 15,00, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque non inferiore a ml. 15,00 ml.
8. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..

DEHORS

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 (centottanta) 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. n. 42/2004 e s.m.i..
13. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale nel rispetto del vigente Regolamento comunale per le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 52 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate etc.), dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.
3. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50 potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'Ente proprietario della strada.

Art. 53 – Recinzioni

1. Per le recinzioni delle aree private nelle diverse zone del territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate e simili con una altezza non superiore a ml. 1,80, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante, calcolato a lavori ultimati, lungo gli altri confini. I muri possono avere una altezza massima di ml. 0,50, e l'altezza massima della recinzione non può superare 1.80 ml. Le recinzioni di chiusura, soprastanti il muro, possono essere costituite da rete metallica, cancellate in metallo o ricoperte in telo ombreggiante, quest'ultimo, ad esclusione dei tratti fronteggianti le vie pubbliche.

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

Nelle aree residenziali sono sempre vietate le recinzioni costituite da pannelli pieni o con una percentuale inferiore al 50% di vuoti dell'intera superficie del pannello, qualsiasi sia la loro natura ed il tipo di materiale.

I terminali delle recinzioni e cancelli metallici di altezza inferiore a ml. 2,00 non dovranno essere costituiti da punte acuminate o materiali costituenti pericolo per animali e persone.

Il Sindaco, per questioni di decoro urbano può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Gli accessi carrai debbono avere una larghezza minima di ml. 3,50 ed il cancello deve essere arretrato di ml. 5,00, in piano, dal ciglio stradale, salvo casi particolari.

- b) Entro i limiti delle **zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati** è consentita, per i muri, l'altezza massima di ml. 1,00 sul fronte strada e ml. 3,00 sugli altri fronti. Tale misura di ml. 3,00 deve considerarsi anche il limite massimo di altezza della recinzione, comprensiva di muro, cancellata, rete, siepe, ecc. o insieme di questi elementi. In corrispondenza delle zone d'angolo tra due viabilità, in prossimità di immissioni nella viabilità pubblica ed in altre situazioni di scarsa visibilità, la recinzione dovrà essere ridimensionata in altezza e trasparenza in modo da permettere la completa visibilità sulle eventuali zone di pericolo.

Gli accessi carrai in zona produttiva debbono avere una larghezza minima di ml. 8,00 ed il cancello arretrato di ml. 6,00, in piano, dal ciglio stradale, salvo casi particolari.

- d) Entro i limiti delle **zone destinate ad usi agricoli**, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, in tali zone dove 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 composte da staccionata in legno e siepe, di altezza non superiore a ml. 2,00, con la prescrizione che la zoccolatura di sostegno non risulti superiore a cm. 20 dal terreno circostante.

Gli accessi carrai in zona agricola debbono avere una larghezza minima di ml. 3,50 ed il cancello arretrato di ml. 5,00, in piano, dal ciglio stradale, salvo casi particolari.

2. 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. 54 – Numerazione civica

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi sia prevista l'apertura di nuovi ingressi da spazi pubblici o di uso pubblico, ovvero nel caso di costituzione di nuovi interni, l'intestatario del titolo edilizio deve richiedere l'assegnazione dei numeri civici e/o numeri interni.
2. L'obbligo della comunicazione riguarda anche il caso di interventi che comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità. In caso di demolizioni senza ricostruzione o comunque di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici affinché siano annullati.
3. 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.
4. Ogni via, strada, corso, viale, vicolo, piazza, largo e simili, dotati di regolare rete stradale, comprese le strade private, purché aperte al pubblico, costruisce area di circolazione e, come tale, deve avere la propria denominazione.
5. L'Ufficio competente del Comune provvede alla installazione delle apposite targhe stradali, in occasione di nuove denominazioni stradali o per il rifacimento di quelle mancanti, deteriorate o divelte.
6. I numeri civici che individuano gli alloggi abitati devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

Capo III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 55 – Aree Verdi

1. Il Comune riconosce l'importanza del verde urbano pubblico e privato e degli spazi aperti in genere, quali elementi fondamentali del paesaggio e come componente strutturale per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere dei cittadini.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.

Art. 56 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. I parchi pubblici urbani ed i giardini pubblici di interesse storico e documentale sono curati dagli Enti preposti per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro, sicurezza e valorizzazione.
2. Ogni intervento edilizio previsto negli ambiti sopra descritti, deve perseguire l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti.

Art. 57 - Orti urbani

1. Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione a uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente.
2. Gli orti urbani sono comunemente costituiti da:
 - superfici coltivabili;
 - elementi per la raccolta dei rifiuti vegetali;
 - elementi di protezione/delimitazione (tettoie e pergolati nei limiti di cui alla disciplina del vigente strumento urbanistico, recinzioni e cancellate, ecc.);
 - impianti di irrigazione;
 - percorsi di distribuzione interna.
3. La presenza di orti urbani e il loro utilizzo non dovrà arrecare alcuna problematica agli spazi pubblici e privati circostanti.

Art. 58 - 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. 59 - 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.

2. È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali ed interpoderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio rurale.
3. I fossi e le cunette delle strade poderali, vicinali o comunque transitabili, devono essere mantenuti falciati e sgombri da qualsiasi impedimento al corretto deflusso dell'acqua, dai frontisti.

Art. 60 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
 - a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal regolamento di fognatura vigente.
 - b) il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili: a tal fine nelle nuove costruzioni dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% e, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento. In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm. 40 sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili.
2. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), le acque meteoriche devono essere convogliate in fossati o canali di scolo oppure recuperate attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, per usi domestici di tipo non alimentare.
3. La tutela del suolo trova, altresì, riferimento nel vigente Regolamento Comunale di Polizia Urbana e nelle norme di legge sulla bonifica dei suoli e nel vigente Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani.

Capo IV – INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Art. 61 – Disposizioni generali

1. Le norme del presente Capo sono relative alla progettazione e realizzazione delle reti tecnologiche per l'erogazione di servizi urbani essenziali.
2. I soggetti gestori di attrezzature e di servizi urbani nonché tutti i soggetti attuatori, anche privati o concessionari, si atterranno alle norme che seguono per la progettazione degli interventi di manutenzione, trasformazione e nuova realizzazione delle suddette infrastrutture.
3. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina e secondo le prescrizioni degli enti gestori.

4. Negli interventi di nuova costruzione/sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia integrale, di demolizione e ricostruzione, dovranno essere previste apposite nicchie nella struttura di facciata per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni ovvero per l'alloggiamento dei contatori dell'acqua potabile, o del gas metano, secondo le norme tecniche di settore vigenti e da definirsi con le Società erogatrici di pubblici servizi. Tali contatori, potranno essere alloggiati anche in nicchie ricavate in muri di sostegno o di cinta o in appositi contenitori in muratura nelle aree di pertinenza degli edifici. Tali contenitori dovranno avere dimensioni minime così come specificate nelle schede tecniche fornite dai gestori.

Art. 62 - Approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento delle acque

1. Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:
 - a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
 - b) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.
2. La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti proprietari e/o gestori.
3. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete acquedottistica e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico, anche ai fini antincendio.

Art. 63 – Fognature

1. Il sistema delle opere di canalizzazione per raccogliere e smaltire lontano da insediamenti civili e/o produttivi le acque superficiali (meteoriche, di lavaggio, ecc.) e quelle reflue provenienti dalle attività umane in generale, si compone di:
 - a) condotti e bacini a cielo aperto;
 - b) depurazione degli scarichi;
 - c) allacciamenti.
2. Le tipologie di fognature sono le seguenti:
 - a) fognature nelle lottizzazioni di scarico di nuovi complessi abitativi o produttivo - industriali;
 - b) fognature singole di scarico puntuale di lotti isolati.

Art. 63.1 – Condotti e bacini a cielo aperto

1. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e della Legge 10.05.1976 n. 319 e s.m.i..

2. Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi, di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata sufficiente alla diluizione.

Art. 63.2 – Depurazione degli scarichi

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.
2. Il Responsabile, indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione Provinciale, ha la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.
3. Il Responsabile, può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui a commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo dell'art. 217 del T.U.L.S..
4. In tutti i casi, gli interventi dovranno essere adeguati alla regolamentazione e alla prescrizione dei vigenti Piani Comunali e Consorziali.

Art. 63.3 – Allacciamenti

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate o meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Art. 63.4 – Fognature nelle lottizzazioni

1. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il Responsabile, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali. Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le indicazioni dell'Ente gestore delle Acque e le prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé, e per gli aventi causa, all'allacciamento a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.
3. Per l'attivazione della rete di fognatura prima del completamento delle reti comunali il lottizzante dovrà realizzare un impianto di depurazione privato.
4. L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla-osta dell'Ufficio Sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

Art. 63.5 – Fognature singole

1. In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.
2. Le fosse settiche/biologiche private pertanto devono essere del tipo prescritto dai regolamenti comunali e consorziali

Art. 63.6 – Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate (acque reflue domestiche nere o grigie) devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni (pluviali di scarico), il tratto terminale a terra delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni in ghisa o acciaio, per una altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche comunque mai gravanti su spazi aperti al pubblico.

Art. 64 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento Comunale.

Art. 65 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.
2. Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 (quattro) ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti.

Art. 66 - Distribuzione del gas

1. La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento.
2. Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione delle reti di distribuzione o smaltimento delle acque in aree in cui queste non sono presenti e la sostituzione di porzioni di reti esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.
3. Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, collocati in posizione accessibile dall'esterno della proprietà, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico.

Art. 67 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Per gli interventi previsti all'articolo 4 comma 1-ter del D.P.R. n.380/2001, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 26.06.2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.162 del 15.07.2015 e s.m.i., che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del D.Lgs. 19.08.2005, n.192, così come modificato dall'articolo 6 del D.Lgs. 10.06.2020 n.48.
2. Per gli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di 10 (dieci) posti auto sono installati:
 - a) almeno un punto di ricarica ai sensi del D.Lgs. 16.12.2016, n.257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
 - b) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;
 - c) l'obbligo si applica qualora il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
 - d) entro il 01.01 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di 20 (venti) posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del D.Lgs. 16.12.2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
3. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di 10 (dieci) posti auto:
 - a) sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del D.Lgs. 16 .12.2016, n.257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
 - b) l'obbligo si applica qualora il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio.
4. Per ulteriori indicazioni e precisazioni relative alla predisposizione o realizzazione negli edifici residenziali, non residenziali ed ad uso diverso di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli si fa riferimento alle indicazioni normative sopra citate di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del D.Lgs. 19.08.2005, n.192, così come modificato dall'articolo 6 del D.Lgs. 10.06.2020 n.48.

Art. 68 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Il sistema si compone degli impianti, della rete di distribuzione e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).
2. Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovracomunali.
3. La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei Gestori titolari.

Art. 69 - Telecomunicazioni

1. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le norme di cui ai commi successivi.
2. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia mobile e servizi assimilati la collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro.
3. Ai fini della minimizzazione dell'impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:
 - a) riduzione della volumetria dell'impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all'asse del palo o della palina portante;
 - b) eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati.
4. In caso di nuovo impianto in aggiunta a uno esistente deve essere perseguita l'integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando, laddove possibile, dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna.
5. Per gli altri impianti facenti parte del sistema delle telecomunicazioni, tra cui impianti per la televisione digitale, di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale, televisione digitale terrestre, dei ponti radio, delle reti a fibre ottiche ecc., devono comunque essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile.

Capo V – RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA ED INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 70 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutte le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, in quanto preordinate a 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. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.
4. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, abbandono, nonché situazioni che possano generare pericolo per l'ordine pubblico e per la salute.
5. I proprietari o i titolari di diritti sono obbligati a provvedere alla manutenzione degli edifici o manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché delle aree verdi anche esterne al centro abitato.
6. L'Amministrazione comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o per l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché il recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.
7. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, nonché i manufatti e/o impianti per l'erogazione di acqua potabile o similari, le cabine Enel e/o altri locali tecnici, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano.
8. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
9. L'esterno degli edifici e dei manufatti in genere deve essere conservato in buono stato, in particolare per quanto attiene a:
 - a) intonaci e relative tinteggiature, materiali di rivestimento in genere;
 - b) infissi, ringhiere, parapetti, gronde e pluviali, tende, insegne, scritte pubblicitarie;
 - c) coperture ed elementi emergenti dalle stesse;
 - d) impianti.
10. I proprietari degli immobili devono rimuovere gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui prospetti e visibili da pubblici spazi, che risultino in disuso o in evidente stato di abbandono.
11. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere installati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, possibilmente sotto traccia, o sui fronti meno visibili da spazi pubblici.
12. Nel caso di interventi di manutenzione o di restauro integrale delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono rispettare obbligatoriamente le disposizioni di cui ai precedenti commi 9 e 10.
13. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Comune può richiedere ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora vengano accertate, anche di concerto con gli organismi od enti dotati di competenza in materia, gravi carenze manutentive, tali da compromettere la sicurezza

e l'igiene, sarà ingiunto ai proprietari, assegnando un adeguato termine, di ripristinare per l'edificio le condizioni di igiene e sicurezza, adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.

14. In caso di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, si procederà all'adozione dei provvedimenti, anche contingibili e urgenti, previsti dalla vigente normativa, con particolare riferimento alle ordinanze sindacali di cui all'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
15. Le facciate che presentino lordure, graffiti o siano state oggetto di vandalismo, devono essere ripristinate e ridipinte. Tali casi possono essere oggetto di ingiunzione di manutenzione da parte dell'Amministrazione Comunale.
16. Le facciate devono essere mantenute in buono stato di conservazione. Gli intonaci dovranno essere sani e non presentare distacchi.

Art. 71 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolar modo con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Le facciate degli edifici, compresi quelli industriali, devono essere adeguatamente rifinite ad intonaco o con altri idonei materiali. Il loro aspetto e il loro colore devono perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio.
3. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D.Lgs. n. 42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
4. Qualora trattasi di immobile sottoposto a tutela monumentale di cui al D.Lgs. n. 42/2004 – parte II, vigono le disposizioni di cui allo stesso decreto, ed è fatto divieto di rimuovere dipinti murali, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista in assenza di autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
5. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
6. Non costituiscono alterazione significativa dei prospetti i seguenti interventi volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) fori di areazione da realizzare in facciata, a raso muro o muniti di tubazioni o griglie di protezione di minima sporgenza, sempre che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;

- b) nicchie per l'alloggiamento di contatori e simili, da realizzare in facciata o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, sempre che abbiano sportello metallico, raso muro, tinteggiato come la facciata, e non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati.
7. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento.
8. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
9. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
10. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
- a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
- b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.
- I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
11. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.
12. Gli interventi elencati ai precedenti punti del presente comma dovranno, ove possibile, perseguire criteri di allineamento e simmetria, e comunque essere progettati in base a criteri estetici e di composizione architettonica.

Art. 72 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc. sul suolo pubblico o vincolato all'uso pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
- a) fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori a cm. 20;
- b) oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato, sull'area stradale ogni oggetto di dimensione superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto, non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.
5. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
6. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo. Tali aperture possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese (grate, griglie, ecc.);
7. Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di ml. 2,50.
8. È consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di elementi che vengano a costituire coperture, verande, ecc. purché, utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.
9. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri oggetti, 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.
10. 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 ml. 2,50.

Art. 73 – Allineamenti

1. Gli interventi sugli edifici di nuova costruzione/ristrutturazione dovranno essere progettati con attenzione per gli allineamenti presenti nel contesto edilizio in cui si inseriscono.
2. Gli interventi sui prospetti e sulle coperture degli edifici esistenti dovranno, ove possibile, perseguire criteri di allineamento e simmetria, e comunque essere progettati in base a criteri estetici e di composizione architettonica.
3. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.

Art. 74 – Piano del colore

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.
3. ***intonaci***
 - 3.1. L'intonaco costituisce il più comune rivestimento degli edifici del Centro Storico. Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additivate con prodotti di sintesi, escludendo i cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.
 - 3.2. L'intonaco a marmorino va impiegato solo se viene dimostrata la sua preesistenza storica ed esclusivamente in quegli edifici che comunque già presentano questo tipo di finitura, scegliendo i colori dei materiali lapidei tradizionali locali.
 - 3.3. Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici tradizionalmente intonacati, salvo il caso in cui questi presentino caratteri linguistici spiccatamente medioevali; in questo caso si può predisporre un trattamento della superficie muraria con mattoni a vista prevedendo una semplice scialbatura della facciata.
 - 3.4. Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.
4. ***elementi di finitura***
 - 4.1. Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali quali pietra, trachite o graniglia di cemento non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.
 - 4.2. Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco, evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci. L'eventuale realizzazione di cappotti esterni con funzione isolante è consentita esclusivamente negli edifici privi di grado di protezione e nell'integrale rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 30 luglio 1996 n. 21, venendo di norma esclusa nell'ambito delle cortine di edifici.
 - 4.3. Gli elementi strutturali, (archi di scarico, cantonali, architravi, portali, ecc.) vanno intonacati, salvo il caso in cui sia dimostrato il loro valore documentario sulla base di un progetto complessivo di analisi e riassetto della facciata.
5. ***attacco a terra degli edifici***
 - 5.1. Le zoccolature andranno realizzate con intonaci resistenti e traspiranti, a base di sabbia e calce, escludendo gli impasti con componenti sintetici o plastici poco compatibili con la muratura. Zoccolature in pietra o in trachite sono consigliate solo per gli edifici di particolare valore architettonico; per i pilastri in mattoni la zoccolatura può estendersi fino all'imposta dell'arco.

6. **porte e finestre**

- 6.1. Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno naturale o verniciato con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone. Gli infissi devono essere collocati nel profilo interno del muro.
- 6.2. Non dovranno essere installate controfinestre bensì la vetrocamera sull'infisso, in modo da lasciare inalterato l'aspetto del serramento.
- 6.3. I sistemi oscuranti dovranno essere realizzati con imposte a pannello ripiegabili in parte o totalmente all'interno del foro finestra (oscuri). Nei casi di facciate che presentano elementi decorativi di particolare rilievo gli oscuri dovranno ripiegarsi totalmente all'interno del foro.
- 6.4. I sistemi oscuranti ad avvolgibile possono essere utilizzati solo per le facciate di edifici moderni.
- 6.5. Le porte delle autorimesse vanno previste con disegno, uso di materiali, colore, che rispettino l'unitarietà della facciata.
- 6.6. Non è consentito utilizzare negli infissi di porte e finestre vetri a specchio.

7. **impianti tecnologici**

- 7.1. Gli impianti dei vari servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) devono di norma essere collocati all'interno del profilo della facciata, senza sporgere da essa e rifiniti con materiali coerenti con il trattamento della superficie del prospetto; in alternativa le centraline possono essere interrate con la tecnica della "torre a scomparsa".
- 7.2. I fori di ventilazione da realizzare in facciata dovranno essere muniti di griglie di protezione a filo con l'intonaco, preferibilmente con formelle in pietra.
- 7.3. I pluviali dovranno essere installati agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la proprietà. Grondaie e pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata, salvo il tratto di innesto al suolo che può essere realizzato in ghisa. Non è ammesso l'uso di plastica e dell'acciaio.
- 7.4. Campanelli e citofoni dovranno essere ordinati ed accorpati, evitando di norma apparecchiature in alluminio, plastica o altri materiali.

8. **pavimentazione dei portici**

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

9. **tecniche pittoriche nella tinteggiatura degli edifici**

- 9.1. La tinteggiatura delle facciate andrà eseguita con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante; dovranno essere utilizzate pitture a base di calce, addizionate con resina acrilica o pitture ai silicati, al fine di garantire la semitrasparenza del colore e resistere alle attuali condizioni ambientali di inquinamento.
- 9.2. Le pitture a base di prodotti sintetici potranno essere usate solamente nel caso di edifici con caratteristiche architettoniche moderne e/o rifiniti con intonaco di cemento.
- 9.3. La tinteggiatura della facciata dovrà interessare l'intera facciata, dovrà essere uniforme, evitando interventi parziali in corrispondenza delle singole proprietà.
- 9.4. I prospetti di edifici adiacenti dovranno avere colori diversificati.

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

10. **cartella colori**

- 10.1. La cartella colori è distinta in tre tinte base che rappresentano le tonalità della città storica:
- i gialli rosati del laterizio, da utilizzare per le facciate;
 - le ocre della pietra, da utilizzare per le facciate;
 - i grigi della trachite da usare per le zoccolature e basamenti o altri elementi decorativi ad imitazione della pietra.
- 10.2. Per i sistemi di chiusura di porte e finestre (scuri, tapparelle, basculanti ecc.) la scelta del colore va fatta preferibilmente entro la gradazione del verde o del marrone.

11. **vetrine e insegne**

- 11.1. Le vetrine di particolare pregio documentale dovranno essere conservate o restaurate. Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte. In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto, anche nel caso siano situati all'interno dei sottoportici. Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia; vanno mantenute le chiusure di protezione tradizionali a libro in metallo.
- 11.2. L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa. Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli ecc.). Le insegne luminose (a cassonetto) sono consentite soltanto all'interno del foro vetrina, ed in coerenza formale con il serramento.

12. **tende**

- 12.1. Le tende, in quanto elementi aggettanti dalle facciate, dovranno rispettare quanto previsto dal precedente: "per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto, non inferiore a ml. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità";
- 12.2. Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.
- 12.3. Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina. In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno

essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.

- 12.4. Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.
13. In assenza di uno specifico Piano del colore, devono essere comunque rispettate tutte le indicazioni riportate nel presente articolo e le coloriture dei prospetti dovranno essere preventivamente concordate con gli uffici comunali.
14. Gli interventi sulle facciate e in particolare le tinteggiature devono riguardare la totalità del prospetto. Sono consentite coloriture parziali di facciata solo per effettuare interventi di ripristino di piccola entità.
15. I colori e i materiali di facciata delle nuove costruzioni e degli interventi di restauro devono essere chiaramente documentati, tramite appositi elaborati e documentazione fotografica, nell'ambito della pratica edilizia.

Art. 75 – Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e conformemente alle caratteristiche dell'edificio. Alterazioni alle falde di copertura, quali per esempio aperture di terrazze a tasca, dovranno essere attentamente valutate e contenute nel rispetto della tipologia dell'edificio. In ogni caso tali aperture non dovranno essere visibili dal basso.
2. Il manto di copertura degli edifici deve essere realizzato curando l'armonico inserimento nel contesto.

TETTI A FALDE

3. Nel costruito di interesse storico i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee. Sono fatte salve le competenze della Soprintendenza relativamente ai pareri endoprocedimentali in ambito sottoposto a tutela paesaggistica. In zona "A" Centro Storico sono permessi solo gli impianti a pannelli solari e fotovoltaico di tipo integrato alla copertura e rispondenti alle indicazioni dell'art. 37 comma 6 punto 4 del presente Regolamento.
4. Nella restante parte del territorio, i tetti a falde:
 - a) potranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva e il manto di copertura, ove compatibile con gli aspetti paesaggistici, al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato anche con elementi fotovoltaici
 - b) nelle aree urbane non di Centro Storico sono consentite, oltre a quelle tradizionali, le coperture in lamiera metallica in rame, alluminio, acciaio o zinco tipo grecata o finto coppo;
 - c) nelle zone agricole, oltre alla copertura tradizionale a tegole o coppi, è consentito l'utilizzo di coperture in lamiera metallica in rame, alluminio, acciaio o zinco di tipo grecata o finto coppo negli edifici a carattere produttivo o di deposito invece negli edifici ad uso residenziale, oltre alla copertura tradizionale in coppi a canale, è consentita solo la copertura in lamiera metallica tipo finto coppo di colore adeguato al contesto paesaggistico.

5. Negli edifici non ricadenti nei Centri Storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
- a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 38%, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
 - b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
 - c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico-sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq. 1,00 (tolleranza + o - 5%), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
 - d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq. 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012, Allegato B e s.m.i.).
6. Per i tetti a falda non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide nere o trasparenti nonché lastre ondulate in plastica o lamiera ondulata.

COPERTURE PIANE

7. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e con gli edifici circostanti e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio.
8. 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.
9. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
- a) camini, canne di ventilazione e simili;
 - b) parafulmini, antenne;
 - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.

10. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
11. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di mq. 4,00 di superficie complessiva ed altezza non superiore a ml. 2,00. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR n. 380/2001.
12. I progetti per la realizzazione di tetti verdi dovranno prevedere:
 - a) la verifica di un corretto inserimento nel contesto;
 - b) la verifica della fattibilità in relazione all'eventuale pendenza della copertura;
 - c) un adeguato studio della vegetazione anche in relazione alla tipologia di verde di previsione (estensivo o intensivo), alle condizioni climatiche dell'area di intervento e all'esposizione;
 - d) uno studio dettagliato dei sistemi di impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque;
 - e) un piano di gestione e manutenzione del verde.

GRONDAIE, AGGETTI E COMIGNOLI

13. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda di materiale idoneo, resistente al deterioramento da parte degli agenti atmosferici.
14. I tubi pluviali verticali devono essere dimensionati nel rispetto della normativa tecnica applicabile e posizionati preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali; nell'ultimo tratto (almeno per ml. 2,0) i pluviali devono essere di metallo resistente o, in alternativa, incassati nella muratura. Sono consentiti i tubi pluviali interamente all'interno dei muri perimetrali solo in caso di particolari esigenze architettoniche, previo utilizzo di materiali adeguati.
15. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico. Nel punto di allaccio con la rete pubblica devono essere installati idonei pozzetti di ispezione.
16. Le opere e le spese necessarie a ripristinare le caratteristiche originarie e la funzionalità della porzione di suolo pubblico comunque interessata dall'intervento, sono a carico esclusivo del titolare dello scarico.
17. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
18. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
19. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di ml. 4,20 con sporgenza massima ml. 0,50 nelle strade fino a ml. 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza

massima consentita è di ml. 1,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1945;

Art. 76 – Illuminazione pubblica

1. L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, strade, piazze, etc, è soggetta alle disposizioni della L.R.V. n. 17/2009 e delle successive disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
2. In particolare i professionisti incaricati della realizzazione dei progetti d'illuminazione, dovranno corredare la relazione illustrativa, nella sezione relativa all'illuminazione, della seguente documentazione:
 - Progetto illuminotecnico, di cui il professionista illuminotecnico se ne assume le responsabilità;
 - certificandolo e dimostrandone con adeguata relazione tecnica la conformità alle leggi sopra riportate ed alle normative tecniche di settore;
3. La misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato di tipo commerciale; le stesse devono essere sottoscritte dal responsabile tecnico di laboratorio o di enti terzi, quali l'IMQ, circa la veridicità delle misure, e contenere inoltre, le informazioni circa la tipologia di lampada impiegata e la posizione di misura;
4. Dichiarazione di conformità del progetto alla L.R.V. n. 17/2009 e s.m.i. (Allegato N1);
5. A fine lavori gli installatori rilasciano la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnica ed ai criteri della L.R.V. n. 17/2009 (Allegato N2).
6. È compito del progettista verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarlo con adeguata comunicazione al Comune anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.
7. I progettisti abilitati a realizzare progetti d'illuminotecnica devono essere:
 - iscritti a ordini e collegi professionali,
 - indipendenti da legami con società produttrici di corpi illuminanti, o distributori dell'energia,
 - avere un curriculum specifico, con la partecipazione a corsi e master mirati alla formazione sulla progettazione ai sensi della L.R.V. n. 17/2009 e s.m.i., o aver realizzato almeno altri n. 3 (tre) progetti illuminotecnici analoghi,
8. Qualora l'impianto d'illuminazione fosse di "modesta entità", come specificato all'art. 7, comma 3 della L.R.V. n. 17/2009, non è richiesta l'autorizzazione sindacale ed il progetto illuminotecnico.
9. In tal caso è sufficiente che al termine dei lavori d'installazione la società installatrice rilasci, agli uffici comunali competenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione ai criteri della L.R.V. n. 17/2009 e s.m.i., con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico.
10. Nel caso particolare in cui l'impianto rientri nella tipologia identificata all'art. 9, comma 4, lettera f) della L.R.V. n. 17/2009, la dichiarazione deve essere corredata dalla documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto, ai vincoli di legge della relativa deroga (Allegato N2).

11. In attesa della redazione del P.I.C.L. (Piano di Illuminazione per il Contenimento dell'inquinamento Luminoso) da parte del Comune di Villa Bartolomea gli interventi di realizzazione di impianti di illuminazione pubblica saranno comunque conformi alla L.R.V. n. 17/2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici" e s.m.i.

Art. 77 – Intercapedini e griglie di areazione

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. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono in coerenza con il contesto architettonico.
3. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli. 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.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni dovranno essere realizzati a cura del concessionario.
8. Di norma il posizionamento delle **griglie** e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno di cm. 150, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
9. 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.

10. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono avere il piano di calpestio isolato, mediante sistemi in grado di garantire un'efficace areazione e ventilazione.
11. 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.

Art. 78 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Gli eventuali **elementi emergenti** oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente e eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
2. 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.
3. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
4. 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. È vietata la calata dei fili delle antenne lungo la facciata. Può essere chiesta la deroga al divieto con documentazione dell'impossibilità di agire altrimenti.
5. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura.
6. Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
7. Le antenne paraboliche non sono consentite in vista sulle facciate principali prospicienti spazi pubblici.
8. 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.

9. 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.
10. L'installazione di antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004.

Art. 79 - Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza: in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a ml. 2,20 dal piano del marciapiedi o a ml. 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi.
3. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.
4. Le porte e i serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai precedenti due commi sono mantenuti nella situazione di fatto.
5. In caso di interventi di trasformazione, manutenzione straordinaria e ristrutturazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento dei serramenti esterni alle norme regolamentari.

Art. 80 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, targhe

1. Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione; per quanto di competenza comunale valgono le disposizioni del presente articolo.
2. L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia o di nocumento per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.
3. Il rilascio dei provvedimenti comunali autorizzativi alla installazione è subordinato alla presentazione di domanda corredata degli elaborati elencati nella modulistica comunale.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. I provvedimenti autorizzativi sono temporanei e rinnovabili; possono essere revocati in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

6. Nel caso in cui sia concessa l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di mezzi pubblicitari, valgono le disposizioni per il pubblico decoro.
7. Le vetrine dei negozi, le targhe 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.
8. **Vetrine**
 - 8.1. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
 - 8.2. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno cm. 50 dal bordo esterno del marciapiede.
9. **Targhe**
 - 9.1. Le targhe, indicative di attività professionali e commerciali, sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi degli stabili e devono, se multiple, essere coordinate fra loro, per dimensioni, materiale, posizionamento ed armonizzarsi con l'architettura degli edifici su cui si collocano. Le targhe dovranno essere di materiale pregiato (ottone, bronzo, ferro battuto, plexiglass, rame, mosaico, ceramica, pietra, ardesia, vetro) con esclusione di targhe in plastica o luminose.
 - 9.2. I testi e i simboli grafici devono essere corretti e decorosi nella forma e nel contenuto.
 - 9.3. Le targhe relative all'adempimento di cui all'articolo 1129 del Codice Civile contenenti tutti i dati identificativi ed i recapiti aggiornati dell'Amministratore del Condominio dovranno essere installate nell'atrio del condominio su supporto di dimensioni contenute realizzato in materiale durevole (plexiglas o simili, ottone o altro in edifici di pregio) e comunque consono ai caratteri architettonici del fabbricato.
10. **Insegne**
 - 10.1. Le insegne e le scritte commerciali sono soggette alle seguenti disposizioni di carattere generale:
 - a) devono essere corrette e decorose nella forma e nel contenuto di iscrizioni e immagini e non possono riportare riferimenti o immagini soggetti a copyright senza la preventiva autorizzazione del titolare del diritto;
 - b) devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti;
 - c) se luminose non devono emettere luce abbagliante, né intermittente, ad eccezione di pubblici servizi e farmacie per i quali è consentita la luce intermittente;
 - d) non devono avere strutture di sostegno appariscenti o comunque tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati;

- e) devono rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici;
 - f) devono garantire la tutela e il rispetto della viabilità e della percorrenza pedonale;
 - g) non devono essere di dimensioni eccessive.
- 10.2. Nelle zone industriali/artigianali o per impianti e/o edifici con funzioni produttive sono consentite insegne di qualsiasi tipo. Le caratteristiche e le dimensioni dovranno essere definite in rapporto all'edificio su cui sono inserite ed al contesto d'ambito.
- 10.3. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. n. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

Art. 81 – Cartelloni pubblicitari

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs n. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
2. Le strutture a supporto della cartellonistica pubblicitaria, devono essere realizzate in modo tale da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e da non costituire disturbo visivo, nel rispetto delle partiture architettoniche di facciata, dipinte o a rilievo.
3. Fermo restando quanto disposto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di pubblicità e pubbliche affissioni nonché dal regolamento di attuazione del Codice della Strada, gli impianti pubblicitari devono essere localizzati in modo da non occultare o alterare le linee architettoniche degli edifici e le visuali del paesaggio.
4. Qualora gli impianti pubblicitari e gli altri mezzi di pubblicità riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico od artistico, la posa in opera degli stessi è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.
5. Su tutto il territorio comunale l'installazione di cartelli pubblicitari stradali ed insegne di esercizio dovrà avvenire nel rispetto del Codice della Strada e dei Regolamenti vigenti; altresì, all'interno del centro abitato, l'installazione dovrà avvenire nell'ambito delle zone urbane appositamente delimitate con Deliberazione del Consiglio Comunale, con esclusione dei fronti stradali antistanti i fabbricati schedati e/o oggetto di protezione da parte del vigente strumento urbanistico generale e le loro aree di pertinenza o nelle aree di proprietà o sugli edifici in cui ricadano le attività interessate.
6. Per i gruppi di attività contigue tali cartelli dovranno essere il più possibile accorpati.

7. Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di ml. 2,50, qualora ricadenti su carreggiata stradale devono essere posti ad un'altezza minima di ml. 5,00 e dovranno avere carattere temporaneo.

Art. 82 – Muri di cinta e di sostegno

1. I **muri di cinta** ovvero setti di altezza superiore a ml. 0,50 fino a ml. 2,00 e oltre, completamente chiusi e privi di qualsiasi trasparenza per i quali si propongono alcuni elementi da prevedere:
- a) il divieto di realizzazione generalizzato, con eccezione delle murature esistenti storiche o il completamento delle stesse quale recupero filologico con integrazione delle sopravvivenze, si pensi alle recinzioni interpoderali in ambiente agricolo, alle recinzioni delle corti rurali o delle residenze storiche;
 - b) in tutte le zone residenziali del Comune rimane il divieto di realizzare muri di cinta, con esclusione del completamento di brevi tratti di muri di cinta esistenti a chiusura di brecce causate dalla demolizione di fabbricati o superfetazioni preesistenti o per la manutenzione straordinaria degli stessi a completamento della recinzione esistente, tali interventi in deroga al presente articolo e all'art.53 (Recinzioni) del presente Regolamento, dovranno essere adeguatamente motivati dal richiedente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico che avrà la facoltà di autorizzare l'esecuzione dei suddetti interventi;
 - c) la possibilità di essere realizzati per motivi di sicurezza, quando per esempio svolgono anche altre funzioni di protezione o contenimento come per esempio in aree produttive particolari;
 - d) la possibilità di essere realizzati in zona industriale, previa valutazione da parte degli uffici comunali competenti;
 - e) con il presupposto che non ostacolino la visibilità e non pregiudichino la circolazione stradale;
 - f) con altezze non superiori a ml. 1,50 in area urbana, ml. 2,00 in zona agricola e 3,00 ml. in zona industriale.
2. I **muri di sostegno** e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a ml. 3,00.
3. Eventuali ripiani intermedi posti fra più muri di sostegno, dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza della porzione più alta del muro.
4. Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a ml. 3,00, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.
5. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.
6. I muri di sostegno, di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in materiali tradizionali ritenuti più idonei per l'armonico inserimento nell'ambiente.
7. Per i muri di sostegno isolati, il Responsabile può richiedere l'uso dello stesso materiale di finitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalentemente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente.

8. Il Responsabile dell'Area Tecnica, può condizionare il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o comunque, con l'impiego di vegetazione.

Art. 83 – Beni culturali ed edifici storici

1. I Beni Culturali sono disciplinati dalla Parte Seconda del Testo Unico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e le disposizioni di autorizzazione della Soprintendenza prevalgono su quanto definito nel presente regolamento comunale.
2. Ogni intervento su edifici o parti di essi vincolati ai sensi del titolo II del D.Lgs. n. 42/2004 (Beni Culturali) deve garantire il rispetto e la conservazione degli elementi che nel loro complesso costituiscono oggetto di tutela.
3. Tali interventi sono soggetti al preventivo rilascio di autorizzazione da parte della Soprintendenza.

Art.84 – Cimiteri monumentali e storici

1. I cimiteri sono soggetti alla normativa di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. ed alla disciplina del vigente strumento/piano urbanistico comunale.
2. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel vigente Regolamento dei Servizi Cimiteriali del Comune di Villa Bartolomea.

Capo VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 85 – Superamento delle barriere architettoniche – rampe e altre misure per l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità degli ambienti alle persone con disabilità

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la progettazione e l'esecuzione degli interventi urbanistico-edilizi devono essere redatti ed eseguiti in conformità alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle vigenti normative nazionali, regionali, nonché del presente regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa, in particolare dal D.P.R. n. 380/2001 in cui sono confluiti gli artt. 1-2-3-68 della L. n. 13/1989.

Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di

qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.

3. Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento anche parziale di edifici non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, in cui siano esistenti o previste attività aperte al pubblico, devono garantire il requisito della "visitabilità" per gli spazi utilizzati dal pubblico. Pertanto:
 - a) gli accessi devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 15% per uno sviluppo massimo di ml. 2,00);
 - b) I servizi igienici per il pubblico, qualora prescritti per l'attività, dovranno essere dimensionati secondo il disposto del D.M. n. 236/1989, fatte salve tutte le altre disposizioni di carattere igienico-sanitario (antibagno, ventilazione, ecc.), sia in caso di intervento su locale avente già la presenza di un servizio igienico non adeguato che in caso di locale per cui sia prevista la realizzazione di un nuovo servizio igienico. In presenza di dislivello tra il locale e il servizio igienico potrà essere consentita la realizzazione di rampe di pendenza massima del 15% per uno sviluppo massimo di ml. 2,00.
4. A titolo esemplificativo, oltre agli edifici e agli spazi pubblici, si considerano aperti al pubblico le seguenti attività:
 - a) uffici postali;
 - b) istituti di credito ed assicurativi;
 - c) agenzie di viaggi, di noleggio, immobiliari e finanziarie;
 - d) studi professionali, quando il professionista sia legato da convenzione pubblica e/o ad una funzione istituzionale in forza della quale riceva un pubblico indistinto (come ad esempio, notai, commercialisti abilitati a trasmettere denunce dei redditi, centri di assistenza fiscale, avvocati iscritti nell'elenco difensori d'Ufficio e al Gratuito Patrocinio, medici convenzionati, ecc.);
 - e) esercizi pubblici per la ristorazione e la somministrazione di cibi e bevande;
 - f) esercizi commerciali e laboratori che effettuano anche vendita al dettaglio;
 - g) strutture turistico ricettive;
 - h) locali di pubblico spettacolo, quali sale cinematografiche, da ballo e sale gioco;
 - i) sedi di associazioni sportive, ricreative e culturali;
 - j) parrucchieri ed estetisti.
5. Gli sportelli bancomat di nuova installazione devono essere accessibili ai portatori di qualsiasi handicap.
6. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a

costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. n. 1898/2014).

7. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
8. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max cm. 2,5).
9. Il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.
10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nullaosta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. n. 164/1956, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
11. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale n. 14/2009 e s.m.i. gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm. 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
12. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a cm. 60 o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.
13. In riferimento al presente articolo si richiamano integralmente le disposizioni di cui alla Legge n. 13/1989 e s.m.i., alla L.R.V. n. 16/2007 e alla DGRV n. 06/09/2011 n. 1428, in particolare l'Allegato B che contiene l'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.

Art. 86 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Il presente articolo deve intendersi riferito agli impianti a servizio di edifici esistenti o di nuova realizzazione e non ad impianti di produzione di energia finalizzata alla sola immissione della stessa nella rete.
2. Fatta salva l'applicazione di successive norme più restrittive, si richiama l'obbligo, laddove previsto, dell'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità, per il raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria di cui alle norme vigenti secondo i principi minimi di integrazione previsti nel D.Lgs. 3.03.2011 n. 28 e in particolare nell'allegato 3 allo stesso decreto, o previsti in disposizioni normative o regolamentari successivamente intervenute.
3. Laddove possibile è consigliata l'installazione di un unico contatore condominiale e l'installazione di sistemi di contabilizzazione per ogni singola unità immobiliare.
4. L'installazione di impianti di tipo solare termico o solare fotovoltaico deve perseguire un adeguato inserimento nel progetto edilizio. Gli impianti devono essere preferibilmente collocati su edifici esistenti e non su aree libere.
5. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
6. Sugli edifici ricadenti nel Tessuto Città storica (Zona "A" Centro Storico) del vigente strumento urbanistico attuativo e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione alti con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura (vedi art. 37 comma 6 punto 4), i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
7. 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.
8. 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.
9. 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 DGRV n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R.V. 8 luglio 2009, n. 14 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla L.R.V. n.14/2009, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di ml. 3,50 dal piano campagna ovvero ml. 2,50 dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

10. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.2007.
11. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.
12. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.
13. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di mq. 10 per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di mq. 60.
14. La potenza massima di cui al punto 9 è riferita ad ogni singola unità abitativa.
15. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della Legge 06.12.1991 n. 394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe.
16. Devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico attuativo vigente e del presente Regolamento Edilizio con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

Art. 87 – Strade, passaggi privati, cortili e lastrici solari

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

STRADE PRIVATE

2. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione.
3. Le strade ed i viali privati devono adattarsi alla morfologia del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
4. La costruzione ed apertura al privato e/o pubblico transito di strade, di passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Autorità competente che ha facoltà di concedere o negare tale autorizzazione, in relazione alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. Sulla scorta di tali elementi saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

CORTILI

5. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
6. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
7. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 5,00. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona, in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza

effettiva, qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di ml. 1,50, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

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

8. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbliigo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
9. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo "Chiostrine, cavedi e pozzi di luce".

LASTRICI SOLARI

10. Si definisce lastrico solare il tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza. Esso è una struttura piana che ha la funzione di coprire le parti scoperte dell'edificio. Può essere adibito solo ad usi accessori alla funzione principale, che è indefettibile e non può in alcun caso essere compromessa, quali collocazione di impianti anche con la realizzazione di volumi tecnici. È detto praticabile quando è provvisto di parapetto, impraticabile nel caso in cui ne sia sprovvisto. In quest'ultimo caso non è calcolato ai fini del costo di fabbricazione. I lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano e devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

PATII

11. Trattasi di cortile interno caratterizzato da uno spazio coperto da porticati e/o loggiati, sul quale si aprono i vari ambienti della casa, e da uno spazio scoperto, sistemato a giardino.
12. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
13. Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.
14. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.
15. I patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo locali comuni di disbrigo.

SPAZI LIBERI TRA EDIFICI

15. 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 assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

16. 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. 88 – Chiostrine, cavedi e pozzi di luce

1. Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.
2. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico-sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
3. La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.

In ogni caso, le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti che non dovrà tuttavia essere inferiore a ml. 3,00. Detta altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla cornice di coronamento dei muri perimetrali.

4. L'area dei cavedi o chiostrine si intende al netto della proiezione orizzontale di ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.
5. Le dimensioni minime dei cavedi o chiostrine sono:
Altezza pareti fino a ml. 8,50 – area cavedio mq. 12,00 – lato minore ml. 3,00 – diametro ml. 4,00;
Altezza pareti oltre a ml. 8,50 – area cavedio mq. 16,00 – lato minore ml. 4,00 – diametro ml. 4,50;
Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve comunque poter inscrivere un cerchio del diametro minime di ml. 3,00.
6. I cavedi o chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati di detti confini non siano fabbricati, o siano fabbricati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da un muro avente l'altezza massima consentita.
7. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
8. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali accessori di servizio e di disobbligo.

Art. 89 – 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 rimanda al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale vigente.

Art. 90 – Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza ed alle costruzioni accessorie

1. Aree di pertinenza degli edifici

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 cm.100 dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.

In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprasuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui al successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico attuativo vigente.

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.

Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, esclusivamente limitate a casette da giardino, tende da sole, pergolati, piccole opere murarie o prefabbricate aventi funzione ornamentale quali barbecue, piccoli forni da giardino e fioriere.

EDIFICI ACCESSORI, PROVVISORI E RIMOVIBILI

Gli edifici accessori, provvisori e rimovibili sono utilizzati per fini specifici contingenti e limitati nel tempo quali opere di tipo precario che possono poter essere rimosse con facilità e velocità dopo aver terminato la loro funzione.

2. Casette, gazebo e arredi da giardino

Manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per il giardinaggio o il gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 10,00 e di altezza in gronda non superiore a ml. 2,50 di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione dei terreni nel rispetto delle norme del Codice Civile. 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). In caso di fondi superiori a mq. 2.000,00 la superficie (SC) del manufatto può arrivare ad un massimo di mq. 15,00 con le stesse altezze massime. Tali manufatti accessori definiti come arredi delle aree esterne devono rispettare una distanza minima dai confini pari a ml. 1,50, e dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a ml. 6,00 misurati tra pareti fronteggianti, invece, le distanze minime dalle strade rimangono quelle stabilite da ciascuna norma di zona.

Non è consentito al loro interno alcun allacciamento ai servizi a rete, né l'uso di bombole di gas, né la realizzazione di camini o barbecue. È consentita la realizzazione di una sola costruzione accessoria esclusivamente per ogni unità abitativa nel tipo edilizio unifamiliare nonché una costruzione accessoria per ogni fabbricato di altra tipologia. Dette costruzioni, da eseguirsi nei limiti

succitati previo deposito di S.C.I.A. Attività ex art. 22 – 23 D.P.R. n. 380/2001, sono considerate pertinenze non computabili urbanisticamente per volume e superficie, né creanti limitazioni per edificabilità per i lotti limitrofi.

Gazebo e tensostrutture con le caratteristiche di provvisorietà e rimovibilità sopra descritte possono essere realizzati con superficie massima di mq. 14,00. Il superamento di tale limite di superficie concorre alla formazione della superficie lorda di pavimento per l'intero elemento e non per la sola parte eccedente.

3. Pergolati o Pompeiane (pergolati tipici)

I pergolati o pompeiane (pergolati tipici), sono impalcature di sostegno unite alle loro estremità superiori da elementi orizzontali ad altezza dal suolo tale da consentire il passaggio delle persone, con struttura lignea o in metallo aventi l'esclusiva funzione di sostenere i rampicanti. Essi devono essere realizzati con strutture leggere removibili non comportanti opere edilizie con un'altezza massima non superiore a ml. 3,50, misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura. Possono essere isolati oppure ancorati ad una parete esterna dell'edificio.

Tutti gli elementi strutturali che costituiscono i pergolati devono avere le seguenti sezioni di massimo-ingombro:

- a) per strutture lignee: elementi portanti montanti verticali con sezione di superficie non superiore a cmq. 100, posti a interasse non inferiore a cm. 150, elementi orizzontali principali appoggiati esclusivamente sui montanti verticali con sezione di superficie non superiore a cmq. 80, eventuali elementi orizzontali secondari dovranno essere posti a interasse non inferiore a cm. 100 e con sezione di superficie non superiore a cmq. 60;
- b) per struttura in metallo: elementi portanti verticali con sezione cava tonda, quadra o ad H di superficie di base non superiore a cmq. 80 o tondini pieni con sezione di superficie non superiore a cmq. 10, posti a interasse non inferiore a cm. 150, elementi orizzontali principali appoggiati esclusivamente sugli elementi verticali, con sezione cava rettangolare o ad L - U - T - H con lato maggiore non superiore a cm. 6, elementi orizzontali secondari posti a interasse non inferiore a cm. 100, con sezione cava rettangolare o ad L - U - T - H con lato maggiore non superiore a cm. 4;
- c) la struttura del pergolato tipico può essere in forme varie con dimensioni planimetriche indicative non superiori a mq. 15,00, nel caso di pompeiane lungo viali o per particolari forme di arredo ed abbellimento dello spazio aperto privato possono essere ammesse dimensioni planimetriche superiori.

Inoltre, i pergolati tipici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- d) per consentire un adeguato ombreggiamento è ammesso fissare sulla struttura esclusivamente telo ombreggiante non impermeabile tipo rete antigrandine, è vietato l'uso di tende e teli di qualsiasi natura e dimensione anche se retrattili o avvolgibili. Non sono ammessi tamponamenti verticali di qualunque genere fisse o mobili ivi compresi i teli in nylon trasparenti;

- e) La struttura deve comunque rispettare le distanze minime dal confine e dalle vedute pari a ml. 1,50. E' altresì possibile la costruzione della struttura in confine previo consenso del proprietario confinante opportunamente formalizzato con atto notarile registrato e trascritto. Le distanze minime dalle strade di queste costruzioni rimangono invece quelle stabilite da ciascuna norma di zona.
- f) Nelle zone Agricole definite dallo strumento urbanistico attuativo vigente i pergolati o pompeiane (pergolati tipici) non possono avere un massimo ingombro complessivo superiore al 40% dell'ingombro del fabbricato di pertinenza.
- g) Nelle zone residenziali di espansione, consolidate o di centro storico i pergolati tipici dovranno rispettare le specifiche normative di zona.
- h) Qualora vengano disattese le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) o i pergolati vengano realizzati con strutture fisse inamovibili si rientrerà nella fattispecie di tettoie (pergolati atipici) e si dovranno rispettare le prescrizioni di cui al successivo paragrafo relativo alle suddette strutture.

Dette costruzioni, da eseguirsi nei limiti succitati previo deposito di S.C.I.A. Attività ex art. 22 – 23 D.P.R. n. 380/2001, sono considerate pertinenze non computabili urbanisticamente per volume e superficie, né creanti limitazioni per edificabilità per i lotti limitrofi.

4. Box e recinzioni per cavalli

Ai sensi art.44 della L.R.V. n. 11/2004 per i proprietari imprenditori agricoltori e privati cittadini non agricoltori che allevano animali per svago, è ammessa la collocazione di box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio Agricolo così come stabilito dalla strumento urbanistico attuativo vigente, nel limite massimo di mq. 50,00 di superficie coperta (SC) pari indicativamente a n. 3 (tre) stalli, e con altezza in gronda non superiore a ml. 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di ml. 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del tagliare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a ml. 50,00, tali distanze non sono derogabili; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto secondo le normative igienico sanitarie di legge. Qualora il numero dei cavalli allevati per "svago" sia maggiore di n. 3 (tre) capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.

Dette costruzioni, da eseguirsi nei limiti succitati previo deposito di S.C.I.A. Attività ex art. 22 – 23 D.P.R. n. 380/2001, sono considerate pertinenze non computabili urbanisticamente per volume e superficie, né creanti limitazioni per edificabilità per i lotti limitrofi.

5. Box per addestramento cani

Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni per cani e/o custodia diurna di cani comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio Agricolo così come stabilito dalla strumento urbanistico attuativo vigente nel limite massimo di mq. 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a ml. 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di ml. 20,00 da confini e ml. 150,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, tali distanze non sono derogabili; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto secondo le normative igienico sanitarie di legge. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di n. 5 (cinque) capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993.

Dette costruzioni, da eseguirsi nei limiti succitati previo deposito di S.C.I.A. Attività ex art. 22 – 23 D.P.R. n. 380/2001, sono considerate pertinenze non computabili urbanisticamente per volume e superficie, né creanti limitazioni per edificabilità per i lotti limitrofi.

6. Distributori automatici

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

7. Tensostrutture e coperture pressostatiche

La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta, ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 (centottanta) giorni, anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di ml. 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti e di ml. 5,00 dai confini. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione Comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

EDIFICI ACCESSORI FISSI DENTRO E FUORI TERRA

Nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. e pertinenze accessorie fisse quali tetterie e pergolati fissi che devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale. I locali accessori fuori terra e le pertinenze suddette potranno essere realizzati staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso. Tali costruzioni sono soggette a Permesso di Costruire.

8. Autorimesse singole

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni edificio (nuova costruzione, costruzione previo demolizione, ristrutturazione totale con ampliamento unità immobiliari) con destinazione (parziale e/o totale) residenziale, indipendentemente dalla zona territoriale di appartenenza, dovranno essere obbligatoriamente ricavati almeno nr. 2 (due) posti auto (superficie minima mq. 25,00) per ogni unità abitativa situati in area di proprietà privata che potranno essere coperti (autorimessa privata) o scoperti (posto auto in area privata).

Di quanto sopra viene fatta esclusione delle zone territoriali A di Centro Storico dall'obbligo di garage e posti auto esterni limitatamente nelle zone ad intervento diretto, dimostrando analiticamente e graficamente l'impossibilità fisica di reperire tali garage e posti auto e senza modifica alla destinazione d'uso del fabbricato oggetto di intervento.

Per quanto sopra si può derogare, parzialmente e/o totalmente dal presente articolo per gli edifici di competenza del Comune, ai fini dell'interesse pubblico prevalente. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni e/o aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, silos, tralicci, considerati volumi tecnici ai sensi della vigente legislazione, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso, essere protetti da alberi. Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati (salvo diritti di terzi) previste per la zona medesima fatto salvo quanto diversamente previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

Qualora sussista il consenso tra confinanti formalizzato con atto notarile registrato e trascritto è ammessa la realizzazione a confine di autorimesse di altezza massima in gronda non superiore a ml. 3,00, in eccezione all'indice di edificabilità, per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento e privi di un posto macchina per ogni unità abitativa esistente.

Tali costruzioni sono soggette al titolo autorizzativo del Permesso di Costruire.

9. Locali interrati

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, destinati esclusivamente a vani accessori, purché, contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato ed anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona stabilita dallo strumento urbanistico attuativo vigente, fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1,00 rispetto al limite minimo del distacco dalle strade. Tali costruzioni sono soggette a Permesso di Costruire.

10. Tettoie e pergolati atipici

La **tettoia** è un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure dedicata alla fruizione protetta degli spazi aperti pertinenziali ad un edificio, essa può essere realizzata con struttura in legno o metallo stabilmente ancorata al terreno attraverso delle fondazioni con copertura fissa che può essere in telo in plastica,

lamiera grecata o finto coppo oppure in tegole o coppi. Si tratta perciò di un manufatto accessorio all'abitazione dotato di stabilità, finalizzato a soddisfare un'esigenza non precaria e contingente che può essere quella di riparare uno spazio abitativo all'aperto, fungere da parcheggio esterno per autovetture, ecc.

La tettoia ancorata al muro dell'edificio principale o isolata sul lotto aperta su tre lati non aumenta il volume urbanistico dell'edificio ma aumenta la superficie coperta del lotto.

Le dimensioni consentite ad una tettoia in zona residenziale, realizzata con intelaiatura di pilastri e travi in legno o metallo e coperta con copertura impermeabile, non possono essere superiori a mq. 30,00.

La distanza delle tettoie dai confini è di minimo ml. 5,00. E' altresì possibile la costruzione della tettoia in confine previo consenso del proprietario confinate opportunamente formalizzato con atto notarile registrato e trascritto. Le distanze minime dalle strade di queste costruzioni rimangono invece quelle stabilite da ciascuna norma di zona.

Nelle indicazioni normative del presente paragrafo 10 di cui all'articolo 90 del presente REC rientrano anche i **pergolati atipici**. S'intende per pergolato atipico un manufatto che presenta caratteristiche strutturali stabili e fisse, con funzioni che travalichino quella ornamentale, divenendo normale ricovero di automezzi o riparo per il soggiorno all'aperto, destinato a permanere nel tempo.

Le tettoie e i pergolati atipici con le caratteristiche strutturali suddette sono destinate ad un uso di carattere prolungato perciò richiedono il preventivo rilascio del Permesso di Costruire in quanto incidono in modo permanente e non precario sull'assetto edilizio del territorio.

11. Porticati

Il porticato si configura come un 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 adibito ad usi accessori oppure dedicato alla fruizione di proteggere gli spazi aperti pertinenziali di un edificio, esso può essere realizzato con pilastri in muratura, cemento armato, legno o profilati metallici stabilmente ancorato al terreno attraverso delle fondazioni fisse, con copertura stabile che può essere in solaio di latero-cemento intonacato, struttura in legno o profilati metallici e manto di copertura in lamiera metallica grecata o finto coppo oppure in tegole o coppi.

Il Porticato aperto su tre lati non aumenta il volume urbanistico dell'edificio di cui è pertinenza ma aumenta la superficie coperta del lotto.

Le dimensioni consentite ad un porticato non possono superare il 40% della superficie coperta dell'edificio esistente sul lotto di pertinenza con un'altezza minima utile (HU) pari a ml. 2,40, tale altezza può essere derogata per validi motivi fino ad un minimo di ml. 2,00. L'altezza interna utile del porticato, ricavata dall'altezza media o dell'intradosso del solaio in ogni caso non dovrà essere comunque inferiore a ml. 2,40.

La distanza del porticato dai fabbricati, se non costruito in appoggio, sarà condizionata dalla posizione del fronte dell'edificio su cui il porticato si appoggia, tale fronte dovrà essere sempre ad una distanza minima di 10,00 ml. dagli edifici prospicienti. La distanza dai confini dovrà essere minimo di ml. 5,00. E' altresì possibile la costruzione del porticato in confine previo consenso del

proprietario confinate opportunamente formalizzato con atto notarile registrato e trascritto. Le distanze minime dalle strade di queste costruzioni rimangono invece quelle stabilite da ciascuna norma di zona.

12. Manufatti per il ricovero di animali ad uso domestico

Manufatti con struttura in legno o intelaiatura in metallo tamponata con pannelli tipo sandwich in lamiera coibentata, privi di qualsiasi fondazione stabile e copertura impermeabile in tegole, coppi o in lamiera metallica grecata o finto coppo adibiti a ricovero per animali da cortile sono ammessi su terreni ricadenti nel Territorio Agricolo così come stabilito dalla strumento urbanistico attuativo vigente, fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 8,00 e di altezza in gronda non superiore a ml. 2,50 su terreni o corti rurali di pertinenza degli edifici residenziali nel rispetto delle norme del Codice Civile. Quali manufatti accessori alle residenze sono ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa, essi devono rispettare una distanza minima dai confini pari a ml. 5,00 ed una distanza minima di ml. 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà tali distanze non sono derogabili; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto secondo le normative igienico sanitarie di legge. Dette costruzioni, da eseguirsi nei limiti succitati previo deposito di S.C.I.A. Attività ex art. 22 – 23 D.P.R. n. 380/2001, sono considerate pertinenze non computabili urbanisticamente per volume e superficie, né creanti limitazioni per edificabilità per i lotti limitrofi.

13. Serre

La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alla DGRV n.172 del 3.02.2010 e s.m.i. e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato "A" DGRV n.172/2010;
- le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse negli ambiti di territorio agricolo con esclusione dei contesti figurativi individuati nelle tavole del Piano degli Interventi.
- si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 91 – Piscine e relativi impianti

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale, possono essere consentite nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, sempreché nella zona territoriale omogenea (ZTO) di interesse le norme tecniche operative (NTO) dello strumento urbanistico attuativo vigente (SUA) non ne prescrivano il divieto.
2. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie:
 - A. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica, a loro volta si distinguono in:
 - a) piscine pubbliche, private aperte al pubblico;

- b) piscine private ad uso collettivo: sono quelle inserite in strutture adibite, in via principale, ad altre attività ricettive come alberghi, strutture agrituristiche e simili, nonché quelle al servizio di collettività, circoli, palestre o simili, accessibili ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa;
 - c) impianti finalizzati al gioco acquatico.
- B. piscine facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato degli aventi titolo e dei loro ospiti.
4. Le piscine interrate o fuori terra di cui al punto precedente lettera A.) piscine pubbliche o private ad uso pubblico devono rispettare dal confine una distanza non inferiore a ml. 5,00 e dai fabbricati non inferiore a ml. 10,00, mentre quelle di cui al punto precedente lettera B.) ad uso privato interrate possono essere realizzate ad una distanza dal confine e fabbricati non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a ml. 2,00 (art.889 del Codice Civile) nel caso che le piscine ad uso privato siano fuori terra dovranno rispettare la distanza dal confine di ml. 5,00 e dai fabbricati ml.10,00 come per le piscine pubbliche. Le predette distanze vanno computate dal bordo esterno del manufatto.
5. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi nel limite massimo di mq. 20,00 mq di superficie accessoria (SA) tali manufatti devono essere realizzati con materiali corrispondenti alla tipicità del paesaggio locale.
6. La realizzazione di piscine interrate o fuori terra è consentita in conformità ai seguenti criteri prescrittivi:
- a) è vietata qualsiasi tipo di struttura di copertura della piscina privata pertinenziale;
 - b) è vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale e in aree a vincolo cimiteriale;
 - c) la piscina pertinenziale dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a mq. 200,00 fatte salve specifiche normative di settore;
 - d) le opere di finitura e le sistemazioni esterne devono essere correttamente inserite nel contesto ambientale di riferimento;
 - e) i cromatismi di pareti e fondo della piscina dovranno essere scelti in relazione all'inserimento ambientale al fine di garantire la bassa percezione e l'impatto visivo del manufatto sul paesaggio circostante;
 - f) dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione o altro sistema di regolazione adeguato, inoltre dovranno essere previste le opere di smaltimento delle acque reflue delle piscine nella rete fognaria pubblica;
 - g) lo scarico delle acque in altro corpo recettore dovrà essere preventivamente autorizzato dai competenti uffici comunali e in ogni caso dovrà avvenire in modo tale da non creare inconvenienti e/o danni di natura igienico sanitaria, inoltre le sostanze scaricate dovranno essere nei limiti di emissione stabilite nelle specifiche norme di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e relativi allegati (tabella 4 dell'Allegato 5 della parte terza al D.Lgs. n. 152/2006 "limiti di emissione per le acque reflue urbane ed industriali che recapitano sul suolo");
 - h) i locali tecnici per l'alloggiamento degli impianti di trattamento delle acque reflue, dovranno essere ubicati possibilmente interrati, contro terra o addossati all'edificio.

- i) è consentita la costruzione di locali accessori di servizio (SA) alla piscina quali servizi igienici e spogliatoi con una superficie coperta (SC) massima di mq. 20,00 e altezza in gronda non superiore a ml. 2,50 con una distanza dai confini non inferiore a ml. 2,00.
7. Le piscine possono essere installate su aree di proprietà privata, nello spazio ancora libero da costruzioni, conservando la preesistente dotazione di posti auto pertinenziali e/o eventuali vincoli di passaggio o servitù.
8. Fatta salva eventuale diversa norma legislativa, le piscine sono assoggettate alla procedura per il rilascio del Permesso di Costruire e la loro realizzazione comporta la corresponsione del contributo di costruzione.
9. La realizzazione delle suddette piscine pubbliche o private pertinenziali deve rispettare le norme UNI EN 16582-1, UNI EN 16582-2 nonché, in relazione al caso di specie, UNI EN 16582-3.3 e le indicazioni e procedure stabilite dalla vigente e specifica normativa igienico sanitaria.
10. Il progetto di piscine pertinenziali deve essere corredato da relazione geologica e di elaborati relativi alla sistemazione al contorno.
11. Le piscine esterne private pertinenziali di carattere temporaneo di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 (novanta) giorni per anno solare. Tali manufatti provvisori dovranno comunque rispettare le distanze da confini e fabbricati stabilite al punto 4 del presente capitolo.

Art. 92 – Altre opere di corredo agli edifici

1. Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo, anche redatte con la collaborazione degli Ordini professionali, potranno essere adottate successivamente con Deliberazione della Giunta Comunale e comunicate al Consiglio Comunale.
2. Le linee guida, che saranno pubblicate sul sito internet del Comune, avranno carattere di prestazione e saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle opere, nonché l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte degli uffici competenti per materia.
3. I manufatti di arredo, per i quali non occorre acquisire specifico titolo né l'inoltro di alcuna comunicazione e/o segnalazione ai sensi della normativa in materia edilizia, devono essere realizzati nel rispetto delle norme tecniche operative (NTO) allegate allo strumento urbanistico attuativo (SUA) vigente, del presente regolamento edilizio comunale REC e delle "linee guida per altri manufatti di arredo, quali gazebo su terrazze e terreni" approvate con successivi provvedimenti Comunali.
4. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente R.E.C. e le sopra richiamate linee guida, L'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottempererà all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi art. 27 e segg. del D.P.R. n. 380/01, e art. 94 (vedi Titolo IV "*Provvedimenti per opere in assenza, in difformità o con variazioni essenziali del titolo edilizio*") del presente Regolamento.

1. Strutture leggere antigrandine

E' ammesso per le Concessionarie, le Carrozzerie e le Autofficine il posizionamento di strutture leggere con rete antigrandine a protezione delle vetture. Distanza dai confini pari a ml. 1,50 e dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a ml. 6,00. Titolo edilizio S.C.I.A. Attività ex art. 22 – 23 D.P.R. n. 380/2001, sono pertinenze non computabili urbanisticamente per volume e superficie, né creanti limitazioni per edificabilità per i lotti limitrofi.

2. Strutture leggere per la protezione delle autovetture

Nelle zone produttive ed in presenza di attività è possibile la costruzione di strutture leggere per la protezione delle automobili in parcheggio dei dipendenti, realizzate in struttura in legno e/o metallo con copertura in telo ombreggiante permeabile, minimo aperte su tre lati. Distanza dai confini di ml. 1,50 e dagli edifici di altra proprietà ml. 6,00, è ammessa la costruzione in aderenza. Titolo edilizio S.C.I.A. Attività ex art. 22 – 23 D.P.R. n. 380/2001, sono pertinenze non computabili urbanisticamente per volume e superficie, né creanti limitazioni per edificabilità per i lotti limitrofi.

TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 93 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

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

Art. 94 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio

1. Le opere edilizie eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo autorizzativo sono sanzionate ai sensi del Capo II (Sanzioni) del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 91 e successivi della L.R. n. 61/1985 e s.m.i., per quanto non abrogati e non incompatibili con il DPR n. 380/2001.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR n. 380/2001 e s.m.i.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
4. In caso di inosservanza delle normative stabilite nel presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica nel rispetto dei principi di cui all'articolo 7-bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. (T.U.E.L.), la sanzione amministrativa pecuniaria che prevede il pagamento di una somma da € 100,00 a € 500,00 ed emette diffida e messa in mora fissando il termine per l'adempimento.

Art. 95 - Varianti comunicate a fine lavori

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 2 bis del DPR n. 380/2001, non sono soggette a provvedimenti sanzionatori le varianti a Permessi di Costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.
2. Sono da considerarsi invece varianti essenziali gli interventi come individuati dall'art. 32 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. Tali varianti dovranno essere oggetto di nuovo procedimento autorizzativo quale SCIA in variante al Permesso di Costruire o un nuovo Permesso di Costruire con variazione dei tempi per l'ultimazione dei lavori che dovranno essere ridefiniti nei suddetti atti di adeguamento autorizzativo.
3. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come applicati ai sensi di legge nei procedimenti edilizi autorizzativi originari.

Art. 96 – 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 n. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 89 della L.R. n. 61/1985 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.

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

Art. 97 – Sospensione dei lavori

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 del DPR n. 380/2001, ove si 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 dell'Area Tecnica notifica al proprietario, 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 n. 380/2001 e s.m.i. e adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dalla normativa.
2. Nello specifico la sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile del Servizio emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
 - a) opere prive di relativo procedimento edilizio autorizzativo (P.d.C. - S.C.I.A. - C.I.L.A.);
 - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile del Servizio il nominativo del Direttore dei Lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) mancato deposito della documentazione tecnica, degli elaborati e delle certificazioni richieste per l'approvazione del procedimento edilizio autorizzativo prima dell'inizio dei lavori;
 - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
3. L'ordinanza di sospensione verrà emessa ai sensi di legge secondo la seguente tempistica:
 - a) va emessa dal Responsabile del Servizio entro 15 (quindici) giorni dall'accertamento;
 - b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al Direttore Lavori e all'esecutore dei lavori.
4. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile del Servizio.
5. Nei termini di 60 (sessanta) giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile del Servizio emette il provvedimento definitivo.
6. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d), e) ed f) del comma 2.

Art.98 – Sanzioni per violazione delle norme del presente regolamento

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore e le procedure, responsabilità e sanzioni sono che stabilite dal Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.
2. Non necessitano di alcun provvedimento di accertamento di conformità (art. 36 DPR n.380/2001):
 - a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza o Concessione edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/77, e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Agibilità/Abitabilità rilasciato ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati come stabilito dalla L.R. n.50 del 23.12.2019 "Disposizioni per la regolarizzazione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità prima dell'entrata in vigore della L. del 28.01.1977 n. 10 – Norme di materia di edificabilità dei suoli".
 - b) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. n. 47/1985, eseguite o in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della medesima legge, in attuazione del disposto di cui all'art. 48 della L. n. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25;
 - c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. n. 47/1985 eseguite in vigenza della norma per le quali sia mancato il deposito della relativa relazione;
 - d) le parziali difformità al titolo abilitativo, che siano contenute entro i limiti previsti dal l'art. 34, comma 2ter, del DPR n.380/2001.
3. In particolare, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, il dirigente o il Responsabile dell'Ufficio competente, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.
4. L'inosservanza delle disposizioni di cui al presente Regolamento, quando la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa applicata ai sensi dell'art.7 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" e quantificata secondo i principi fissati dalla Legge n. 689/81 e s.m.i..
5. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Dirigente del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
6. Il Dirigente può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".
7. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art.54 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE

Art. 99 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Ai sensi dell'art. 48 ter della LR n.11/2004 il PAT ed il Piano degli Interventi assumono le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22.11.2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15.05.2018.
2. Sono inoltre recepite le ulteriori definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel Piano di Assetto Territoriale PAT e nel Piano degli Interventi PI stessi. Ai sensi del comma 2 dell'art. 48 ter della LR n.14/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.
3. Eventuali divergenze tra il contenuto del presente regolamento e le specifiche norme di legge dovranno risolversi a favore di queste.
4. I richiami alle disposizioni di legge, contenuti nel presente regolamento, sono da intendersi di tipo dinamico e, pertanto, ove, successivamente alla sua entrata in vigore, tali disposizioni venissero modificate, integrate o abrogate, la normativa sopravvenuta, dalla data della sua entrata in vigore troverà immediata applicazione e il testo del presente regolamento, modificato nelle parti interessate a cura del Responsabile dell'Area Tecnica, sarà oggetto di formale presa d'Atto da parte del Consiglio Comunale.
5. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.
6. Le modifiche al presente Regolamento Edilizio Comunale saranno effettuate ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del DPR 6.06.2001, n. 380 e dell'articolo 3 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, perciò esso può essere sottoposto a integrazioni e modifiche in relazione all'entrata in vigore di nuove disposizioni normative o ad altre sopravvenute esigenze relative alle materie oggetto del regolamento stesso.

Art. 100 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio e norme transitorie

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 S.C.I.A. e le comunicazioni di inizio lavori asseverate C.I.L.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.

Art. 101 – Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento Edilizio si applicano:

- a) ai Permessi di Costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso;
 - b) alle S.C.I.A. e C.I.L.A. presentate dopo l'entrata in vigore dello stesso;
 - c) alle C.I.L. Comunicazioni di Inizio Lavori di cui all'art. 6 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., presentate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio.
2. Le varianti, anche essenziali, apportate ai titoli già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento Edilizio fino alla definitiva conclusione dell'intervento che si avrà con la dichiarazione di fine lavori; conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
3. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di Permesso di Costruire e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento avverranno in conformità alle previsioni del previgente Regolamento edilizio. Analogamente le varianti, anche essenziali, a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio.

Art. 102 –Abrogazione norme precedenti e poteri di deroga

1. E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune di Villa Bartolomea contraria od incompatibile con le indicazioni del presente Regolamento Edilizio.
2. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle presenti disposizioni regolamentari solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della Legge n. 1357 del 22/12/1955 e dell'art. 16 della Legge 06/08/1967 n. 765 nonché dall'art. 80 della L.R. n. 61/1985 e s.m.i..