



CITTÀ DI ADRIA

PROVINCIA DI ROVIGO
SETTORE TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

I progettisti

Geom. Giuliano Martini

Arch. Davide Marangoni

Regolamento Edilizio

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2012

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 – Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio	5
Art. 2 – Responsabilità di titolari del Permesso di Costruire, Committenti, Progettisti, Direttori e costruttori dei lavori... 5	5
TITOLO II – IL DIRIGENTE - GLI SPORTELLI UNICI - LA COMMISSIONE EDILIZIA	6
Art. 3 – Il Dirigente	6
Art. 4 – Gli Sportelli Unici	6
Art. 5 – Commissione locale per il Paesaggio.....	6
TITOLO III – DEFINIZIONI	8
Art. 6 – Definizioni di elementi urbanistico – edilizi	8
Art. 7 – Definizione di elementi architettonici	13
Art. 8 – Destinazione d’uso.....	13
Art. 9 – Tipologie di intervento edilizio	13
Art. 10 – Attività Edilizia libera	16
TITOLO IV – ATTI DI COMPETENZA COMUNALE.....	18
Capo I – Certificazioni e pareri.....	18
Art. 11 – Certificato di destinazione urbanistica	18
Art. 12 – Parere preventivo.....	18
Art. 13 – La Conferenza dei Servizi	18
Capo II – Titoli Abilitativi Edilizi	18
Art. 14 – Opere soggette a Permesso di Costruire	18
Art. 15 – Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività	19
Art. 15 BIS – Opere soggette a Comunicazione di Inizio Attività	19
Art. 15 TER – Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)	19
Art. 16 – Evidenza dei titoli abilitativi	19
Capo III – Presentazione dei progetti	19
Art. 17 – Formulazione della domanda	19
Art. 18 – Norme per la presentazione dei progetti	20
Capo IV – Oneri di costruzione	22
Art. 19 – Onerosità dei titoli abilitativi.....	22
Art. 20 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione	22
Capo V – Esecuzione e controllo delle opere.....	23
Art. 21 – Inizio e termine lavori	23
Art. 22 – Conduzione del cantiere	23
Art. 23 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	24
Art. 24 – Certificato di agibilità	24
Art. 24 BIS – Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici nuovi e negli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti.....	25
TITOLO V – CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI	26
Art. 25 – Cortili e lastricati solari.....	26
Art. 26 – Chiostrine o cavedi.....	26
Art. 27 – Decoro degli edifici.....	26
Art. 28 – Parcheggi privati e spazi scoperti	27
Art. 29 – Recinzioni	27
Art. 30 – Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico.....	28
Art. 31 – Altezza minima della falda del tetto	28
Art. 32 – Comignoli, sfati, scarichi a parete, antenne, mensole e sovrastrutture varie	28
Art. 33 – Coperture e facciate	30
Art. 34 – Scale esterne	30
Art. 35 – Marciapiedi.....	30
Art. 36 – Portici pubblici o ad uso pubblico.....	30

Art. 37 – Apertura di accessi e strade private	31
Art. 38 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali, numeri civici	31
Art. 38 BIS – Illuminazione per esterni e insegne luminose.....	31
TITOLO VI – NORME IGIENICO SANITARIE.....	33
Capo I – Prescrizioni igieniche	33
Art. 39 – Igiene del suolo e del sottosuolo.....	33
Art. 40 – Fondazioni	33
Art. 41 – Muri perimetrali.....	33
Art. 42 – Misure contro la penetrazione di animali.....	33
Art. 43 – Protezione dall'umidità.....	34
Art. 44 – Convogliamento delle acque meteoriche	34
Art. 45 – Isolamento termico.....	34
Art. 46 – Impianto di riscaldamento	35
Art. 47 – Requisiti acustici passivi	35
Art. 48 – Requisiti dell'illuminazione esterna.....	35
Art. 49 – Approvvigionamento idrico.....	35
Capo II – Fognature.....	35
Art. 50 – Condotti e bacini a cielo aperto.....	35
Art. 51 – Condotti chiusi.....	35
Art. 52 – Depurazione degli scarichi	36
Art. 53 – Allacciamenti	36
Art. 54 – Prescrizioni particolari	36
Capo III – Ambienti interni.....	36
Art. 55 – Requisiti degli alloggi.....	36
Art. 56 – Altezze minime	37
Art. 57 – Superfici minime	37
Art. 58 – Dotazione degli alloggi	37
Art. 59 – Ventilazione illuminazione e/o aerazione	38
Art. 60 – Caratteristiche dei servizi igienici	39
Art. 61 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....	39
Art. 62 – Piani seminterrati e sotterranei	40
Art. 63 – Uffici privati, studi professionali, ecc... ..	40
Art. 64 – Edifici e locali di uso collettivo	40
Art. 65 – Barriere architettoniche.....	41
Art. 66 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.....	41
Art. 67 – Impianti al servizio dell'agricoltura.....	42
TITOLO VII – CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE COMPRESSE LE FASCIE DI RISPETTO.....	43
Art. 68 – Residenze.....	43
Art. 69 – Annessi Rustici	44
TITOLO VIII – APPARATI TRASMITTENTI DELLA TELEFONIA E DELLE TELERADIOCOMUNICAZIONI.....	45
Art. 70 – Apparati trasmettenti della telefonia e delle teleradiocomunicazioni.....	45
TITOLO IX – NORME DI SICUREZZA.....	47
Capo I – Prevenzione dai pericoli di incendio	47
Art. 71 – Locali per la lavorazione di materiali combustibili.....	47
Art. 72 – Impiego di strutture lignee.....	47
Art. 73 – Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi	47
Art. 74 – Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	47
Art. 75 – Particolari prevenzioni cautelative.....	47
Capo II – Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori e stabilità delle costruzioni.....	48

Art. 75 BIS – Misure preventive e protettive per manutenzione in quota.....	48
Art. 76 – Scavi e demolizioni	49
Art. 77 – Movimento ed accumulo dei materiali.....	49
Art. 78 – Tutela delle case di interesse storico e rinvenimenti di carattere archeologico.....	49
Art. 79 – Stabilità e sicurezza delle costruzioni	49
TITOLO X – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	51
Art. 80 – Norme abrogate.....	51
Art. 81 – Decadenza della Commissione Edilizia	51
Art. 82 – Poteri di deroga	51
Art. 83 – Sanzioni.....	51

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del D.P.R. 06.06.2001 n°380, disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio, indicando le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico – estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Il Regolamento Edilizio: dà le principali definizioni edilizie ed urbanistiche; precisa i metodi di misurazione; indica gli elaborati tecnici da predisporre per ciascun tipo di intervento; definisce, per la materia, i compiti del Dirigente e del Responsabile dell'ufficio o del servizio; definisce la composizione e le attribuzioni della Commissione Edilizia; descrive la procedura dei provvedimenti di competenza comunale; disciplina l'esecuzione degli interventi ed il collaudo delle opere; indica le modalità per il controllo e la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce i requisiti di sicurezza ed igienico - sanitari rispetto ai diversi usi cui sono destinati gli immobili e le caratteristiche edilizie ed abitative delle costruzioni.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della Legge 142/90.
4. I richiami alla legislazione riportati devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Art. 2 – Responsabilità di titolari del Permesso di Costruire, Committenti, Progettisti, Direttori e costruttori dei lavori.

La responsabilità del titolare del Permesso di Costruire, del Committente, del Costruttore e del Direttore dei lavori, nonché del Progettista per le opere subordinate a Denuncia di Inizio Attività, è stabilita dall'art. 29 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001, nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.

TITOLO II – IL DIRIGENTE - GLI SPORTELLI UNICI - LA COMMISSIONE EDILIZIA**Art. 3 – Il Dirigente**

1. Al Dirigente competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento egli ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.
2. Il Dirigente nomina i responsabili del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 come modificato dall'art. 6 della L. 127/97.

Art. 4 – Gli Sportelli Unici

1. Sono istituiti ai sensi delle leggi vigenti lo sportello unico per l'edilizia e lo sportello unico per le attività produttive, che tengono il rapporto tra il privato e l'amministrazione comunale e, ove occorra, con le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio.
2. Le competenze dello sportello unico per l'edilizia sono definite dall'art. 5 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380.
3. Le competenze dello sportello unico per le attività produttive sono definite dal D.P.R. 20.10.1998, n°447 e successive modifiche e variazioni.

Art. 5 – Commissione locale per il Paesaggio

1. La Commissione, istituita ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.P.R. 380/2001, è l'Organo Consultivo del Comune in materia di paesaggio, e costituisce nel suo insieme la Commissione Edilizia Integrata di cui all'art. 6 comma 2 L.R. 63/1994.
2. La Commissione ha funzione consultiva ed esprime il proprio parere sui progetti che vengono sottoposti al suo esame da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia o su richiesta del privato interessato.
Il parere è necessario per gli interventi da eseguirsi sugli immobili soggetti a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
La conformità dell'intervento alla normativa vigente è comunque appurata dal responsabile del procedimento in attuazione alle direttive contenute nel D.P.R. 380/2001.
3. La Commissione esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono.
4. La Commissione è composta dal Dirigente Settore Lavori Pubblici e Territorio o dal responsabile dell'ufficio dello Sportello Unico Edilizia che la presiede e da quattro membri esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, nominati dal Sindaco, scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico - monumentali.
5. La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.

6. La nomina degli esperti deve essere effettuata entro 90 giorni dall'insediamento del Sindaco.
7. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un funzionario comunale a ciò preposto dal Dirigente.
8. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.
9. La Commissione resta in carica per un periodo non superiore al mandato del Sindaco. Dopo la scadenza, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni sino alla nomina dei sostituti. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
10. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.
11. La Commissione, per uniformare la propria attività consultiva, può definire indirizzi e criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni.
12. La convocazione della Commissione è disposta dal Presidente, con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.
13. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche; la Commissione, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti. La Commissione può effettuare sopralluoghi, se lo ritiene utile, per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere.
14. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
15. Il parere della Commissione va motivato e verbalizzato anche se favorevole. Le valutazioni vanno puntualmente indicate nell'autorizzazione di cui al D. Lgs 42/2004, da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.
16. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il più anziano di età dei componenti presenti.
17. I Componenti della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima. Essi non potranno esercitare la libera professione nel campo dell'edilizia nel Comune di Adria.

TITOLO III – DEFINIZIONI

Art. 6 – Definizioni di elementi urbanistico – edilizi

1. *Indici edilizi:*

- b. **Densità edilizia territoriale** si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato; piano di lottizzazione; piano di zona per l'edilizia economica e popolare; piano per insediamenti produttivi; piano di recupero, nonché piani volumetrico per le sole zone B3. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona. L'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale esclude quella dell'indice di edificabilità fondiaria.
- c. **Densità edilizia fondiaria** si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente. La superficie fondiaria è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e/o previsti, misurata in proiezione orizzontale. Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona salvo che non si tratti di ampliamenti di fabbricati esistenti. Ogni volume edilizio, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici di zona. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente. I proprietari possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.
- d. **Rapporto di copertura** si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
2. **Superficie coperta del fabbricato:** s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo degli sporti di scale esterne, poggioni, e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,20. In caso contrario va computata la maggior sporgenza.
3. **Superficie utile:** si intende la somma delle superfici di tutti i piani misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.
4. **Altezza dei vani:** le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto. Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotavola. Nel caso di vani con soffitti inclinati, od orizzontali posti a quote diverse, l'altezza del vano è quella data dalla media ponderale.
5. **Altezza del fabbricato:** viene misurata dal piano della sede stradale su cui l'edificio prospetta fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con l'intradosso del solaio di copertura qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota. Gli attici in arretrato e i locali

abitabili o accessori ricavati nel sottotetto, vanno compresi nella misurazione. Per le strade o i terreni non orizzontali, l'altezza va misurata sulla verticale mediana del prospetto. Qualora tra il piano della sede stradale ed il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza, sarà quello inferiore con possibilità di riportare alla quota stradale il terreno circostante l'edificio stesso. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, camini, gabbia scala di sicurezza, ecc...). Nel calcolo dell'altezza non si considerano i sottotetti, qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%, vi sia un dislivello non superiore a cm. 60 dalla quota di calpestio del sottotetto all'imposta della falda inclinata, e i locali ricavati siano destinati a soffitta. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori di quanto previsto al comma precedente, o i locali ricavati non siano destinati a soffitta, questi saranno computati agli effetti dell'altezza.

6. **Volume del fabbricato:** per volume di un fabbricato s'intende il volume del solido emergente dal terreno, calcolato a partire dalla quota zero. Dal volume così calcolato, oltre a quanto previsto dalla L.R. 21/1996, vanno detratti: il vespaio aerato fino all'altezza massima di cm. 50 da quota zero; solo nel caso non siano realizzati volumi al di sotto della quota zero; il volume derivante dalla costruzione di un garage per alloggio fino a mc. 36 netti esclusivamente ai fabbricati privi di seminterrati e di locali interrati; lo spessore dell'ultimo solaio; le logge rientranti di non più di ml. 1,20; i poggiosi sporgenti e le gronde, purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,20; i depositi attrezzi da giardino realizzati in legno nelle zone residenziali di tipo B e C, nella misura di uno per ciascun lotto, avente superficie coperta massima di mq. 6,00 ed altezza massima di ml. 2,50; i pergolati aperti privi di qualsiasi tipo di copertura che non sia quella vegetale; i volumi tecnici; i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%, vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata e i locali ricavati siano destinati a soffitta; le pensiline e i porticati aperti almeno su due lati, purché accompagnati da una dichiarazione di responsabilità a non subire destinazione diversa, per un massimo del 15% del volume massimo ammesso sul lotto. Vanno invece aggiunti i volumi relativi alle scale esterne, calcolati con altezza virtuale di ml. 2,70, se il pianerottolo d'arrivo sia posto ad altezza superiore a ml. 1,50 dalla quota zero. I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere, e a consentire l'accesso, di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc...) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono compresi fra i volumi tecnici le apparecchiature e gli impianti, con i relativi elementi di supporto, posizionati all'esterno del corpo dell'edificio, che siano finalizzati al risparmio energetico, all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e al riuso delle acque, anche piovane. Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico. In caso di interventi di edilizia sostenibile di cui all'art. 2 della L.R. 4/2007, riconosciuti conformi alle linee guida approvate dalla Giunta Regionale ai fini di cui all'art. 5 della medesima legge regionale con un punteggio pari a quello stabilito dal presente regolamento, fermo restando quanto indicato in precedenza e di quanto già stabilito dalla L.R. 21/1996. Il riconoscimento della conformità alle "linee guida" e del raggiungimento del punteggio minimo stabilito dal presente regolamento dovranno essere effettuati sulla scorta delle schede di valutazione e dei metodi di valutazione e di attribuzione dei punteggi contenuti nelle linee guida di cui all'allegato del presente regolamento redatte sulla scorta della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto 31.07.2007 n. 2398, e alle sue eventuali successive modificazioni e integrazioni. Il riconoscimento di conformità, il punteggio

attribuito e la conseguente applicazione delle detrazioni volumetriche di cui al punto precedente dovranno essere esplicitati quale speciale prescrizione nel titolo abilitativo.

7. **Valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici:** è la modalità di incentivazione alla progettazione e alla realizzazione di interventi edilizi a ridotto impatto ambientale, attraverso l'utilizzo delle "Linee Guida per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici", (di seguito denominate Linee Guida), degli strumenti informatici (fogli di calcolo: "Schede punteggi.xls"), e degli allegati A, B, C e D.

Le Linee Guida, strutturate in 18 schede, costituiscono un "percorso progettuale" attraverso lo sviluppo di 5 aree tematiche:

- a. **Qualità ambientale esterna:** relativa alla tutela delle acque di dilavamento delle pertinenze esterne da potenziali sostanze inquinanti.
- b. **Consumo delle risorse:** affronta le questioni relative all'energia richiesta per il fabbisogno energetico in regime di riscaldamento e raffrescamento, il consumo di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili, l'impiego di materiali da recupero e a basso impatto ambientale.
- c. **Carichi ambientali:** prende in considerazione la CO₂ emessa in atmosfera a seguito dell'impiego di combustibile per il riscaldamento e considera la permeabilità delle pavimentazioni esterne quale fattore che può influire su fenomeni di allagamenti più o meno estesi nel territorio.
- d. **Qualità ambiente interno:** valuta le caratteristiche dell'ambiente indoor legate alla presenza di irraggiamento diretto nei vani giorno, al buon isolamento acustico dell'involucro edilizio e al ricambio d'aria finalizzato all'evacuazione di agenti inquinanti.
- e. **Qualità della gestione:** incentiva una progettazione che avviene su scala esecutiva e di dettaglio, la verifica in opera delle prestazioni acustiche dell'edificio e la predisposizione del libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato e degli impianti.

La richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione prevista al comma 6 del presente articolo, utilizzando le Linee Guida come strumento per la definizione dell'indice globale di sostenibilità (punteggio) di un intervento edilizio. L'ambito di applicabilità del documento si riferisce agli interventi edilizi di nuova costruzione e di integrale ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e a prevalente destinazione residenziale. Tuttavia è concesso che gli edifici, che presentino unità immobiliari a destinazione commerciale e/o artigianale (solo artigianato di dettaglio) la cui superficie calpestabile non sia superiore al 25% della superficie calpestabile di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

Le Linee Guida sono applicabili anche qualora l'ambito di intervento edilizio non si riferisca all'intero fabbricato costituito da più unità, ma ad una porzione dello stesso il cui volume, calcolato ai sensi dell'art. 6 comma 6 del presente regolamento, deve essere pari almeno all'80 % del fabbricato esistente.

Al fine di accedere agli incentivi volumetrici è necessario allegare alla richiesta del titolo abilitativo la seguente documentazione:

Allegato A: *Dichiarazione di ammissibilità agli incentivi volumetrici – Valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici;*

Allegato B: *Tabella riepilogativa del punteggio delle schede (tabella presente nel file "Schede punteggi.xls");*

Allegato C: *Dimostrazione della valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici. Tale documento è costituito da:*

- a) la stampa di ciascuna scheda del file "Schede punteggi.xls" timbrata e firmata da un tecnico abilitato, con riportato il punteggio conseguito all'interno della scala prestazionale;
- b) ciascuna scheda deve essere seguita dalla documentazione propedeutica alla dimostrazione del requisito, così come richiesto alla voce *Specifiche della documentazione da allegare* presente nel documento "*Linee Guida per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici*".

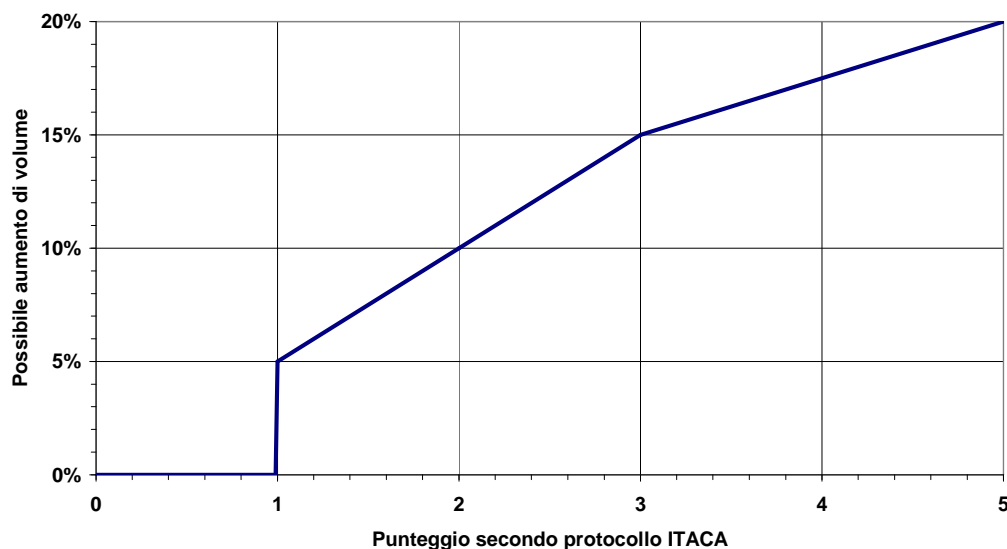
Sulla base dell'indice globale di sostenibilità (punteggio) calcolato si definisce un bonus volumetrico espresso in percentuale rispetto al volume esistente dell'edificio o di parte di esso. Tale bonus volumetrico, a cui si accede a condizione che nessuna delle schede riporti un valore negativo, si ottiene dalla tabella di seguito riportata:

Punteggio ottenuto secondo le Linee Guida

	<1	1	3	5
Bonus volumetrico in % rispetto al volume esistente	0%	5%	15%	20%

Nel caso l'indice globale di sostenibilità corrisponda a punteggi intermedi a quelli riportati in tabella si procede ad un'interpolazione lineare, secondo il grafico sotto riportato:

Aumento di volume ammissibile



La documentazione (allegato A, B, C) di cui sopra, consegnata in duplice copia, sarà parte integrante del progetto oggetto di richiesta del titolo abilitativo. Ogni allegato dovrà essere debitamente sottoscritto da un professionista abilitato e dal committente.

Con la presentazione della fine lavori, prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i., deve essere presentata la Dichiarazione di Conformità rispetto alla documentazione (Allegati A, B, C) relativa alla "*Valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici*" (allegato D).

Le "Linee Guida per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici" non si applicano ad edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Le "Linee Guida per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici nel Comune di Adria" potranno essere modificate e/o integrate a seguito di aggiornamenti tecnico-normativi senza che ciò comporti modifica al presente Regolamento.

8. **Quota zero:** corrisponde alla quota del piano della sede stradale (misurata sul marciapiede esistente o di progetto) della viabilità circostante, pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi a una quota superiore a quella del terreno, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora il terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro media ponderale.
9. **Distanza dal confine stradale:** le modalità di misurazione delle distanze sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni. Ove siano prescritte distanze dal confine stradale diverse in relazione alla larghezza della strada, tale larghezza sarà individuata senza tener conto dei marciapiedi, dei viali alberati e dei parcheggi ricavati in sede propria, ricomprendendo invece banchine, fossi, scarpate e quant'altro riconducibile alla definizione di sede stradale. E' obbligatorio osservare le distanze minime dal confine stradale in presenza di strade pubbliche o vicinali, ovvero quando esse siano destinate a divenire pubbliche o vicinali.
10. **Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.
11. **Distanza tra i fabbricati:** è quella stabilita dal Decreto 1444/1968 e viene misurata in direzione perpendicolare alle due superfici opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta. I poggiali aperti a sbalzo, le pensiline, le scale esterne, gli sporti orizzontali e le gronde non vengono considerati quando la profondità dello sporto non superi i ml. 1,20. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi. Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso scritto dei proprietari dei fabbricati esistenti. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi a condizione che la rientranza non superi i ml. 3,00 misurata in proiezione orizzontale e/o verticale.
12. **Distanze particolari:** la disciplina relativa alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96, non si applica:
 - a. ai manufatti e agli impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
 - b. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;
 - c. ai manufatti completamente interrati;
 - d. alle strutture di sostegno di pergolati.

Art. 7 – Definizione di elementi architettonici

1. **Numero dei piani:** è il totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.
2. **Portico:** è la porzione di fabbricato al piano terra priva di serramenti con almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo; nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.
3. **Soffitta:** è la porzione del sottotetto praticabile ma non utilizzabile a fini abitativi né accessori.

Art. 8 – Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso sintetizzano l'insieme delle diverse funzioni alle quali possono essere o sono adibiti un edificio o un'area.
2. Per quanto attiene agli immobili esistenti, la destinazione d'uso risulta dai titoli abilitativi o in mancanza, dalla classificazione catastale.
3. Ai fini del presente regolamento sono attribuite agli immobili e alle loro pertinenze le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. *Residenziale:* a qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio e la foresterie annessi a strutture produttive, e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.).
 - b. *Produttiva:* agli edifici destinati ad attività industriali o artigianali;
 - c. *Turistica:* alle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere, compresi i campeggi e villaggi turistici, così definite dalle leggi vigenti in materia ad eccezione degli alloggi agrituristici;
 - d. *Commerciale:* agli edifici e/o ai locali ove si svolgono attività commerciali, di somministrazione e vendita di alimenti e bevande, di gioco e intrattenimento.
 - e. *Direzionale:* agli edifici e/o ai locali ove si svolgono attività mediche e di analisi, professionali, di intermediazione, bancarie, amministrativo-societarie, ginnico-sportive.
 - f. *Rurale:* ai locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione dei fondi rustici e all'agriturismo.

Art. 9 – Tipologie di intervento edilizio

1. Gli interventi edilizi sono così definiti:
 - manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ripristino;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione;
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - urbanizzazione;
 - cambio di destinazione d'uso senza opere edili;
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione, e ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, con le specificazioni di cui al seguito:
- a. **La manutenzione ordinaria** comprende tutte le operazioni tecniche finalizzate ad assicurare il mantenimento in efficienza degli elementi materiali e tecnologici, sia interni che esterni, degli edifici facendo fronte al degrado determinato dal tempo e dall'uso.
La manutenzione ordinaria esclude qualsiasi intervento che comporti: variazioni dei volumi; variazioni delle geometrie (quali: la modificazione dei prospetti, la quota dei solai, l'andamento delle coperture, e similari); ampliamento delle dotazioni d'impianto; cambi di destinazione d'uso.
La manutenzione ordinaria ammette tutti quegli interventi che riguardano:
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
 - le opere volte a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Per riparazione e rinnovamento delle finiture deve intendersi l'insieme delle operazioni atte a mantenere in essere, il più possibile senza alterazioni, i materiali di cui le finiture, interne ed esterne, degli edifici sono composte; rientrano in esse tutti gli interventi di ridipintura interna ed esterna senza modificare i colori esistenti, di pulitura delle superfici, ovvero di rimozione degli elementi estranei ai materiali costituenti tali superfici e nocivi per la conservazione delle stesse, il ripasso dei manti di copertura.
La sostituzione delle finiture deve avvenire impiegando materiali, adottando metodi di lavorazione e realizzando forme in tutto uguali a quelli attualmente in opera.
- b. **La manutenzione straordinaria** comprende tutti gli interventi tecnici realizzati per fare fronte a situazioni di degrado determinate da fattori di norma non presenti o da situazioni di abbandono prolungato. Esclude qualsiasi intervento che comporti: variazioni dei volumi; variazioni delle geometrie; cambi di destinazione d'uso.
Per i materiali da costruzione costituenti gli edifici, la manutenzione straordinaria comprende l'insieme delle operazioni atte a mantenere in essere, il più possibile senza alterazioni, i materiali di cui un edificio è composto.
Rientrano nella manutenzione straordinaria tutti gli interventi previsti nella manutenzione ordinaria e, altresì, tutti quegli interventi volti a integrare, con altri in tutto analoghi, parti di elementi che, per effetto documentabile - e documentato negli elaborati grafici/fotografici e

nella relazione tecnica da inoltrare al Comune - di danni provocati dal tempo e dall'uso, si sono irrimediabilmente alterati.

Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché gli interventi per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Questi ultimi interventi sono possibili solo se non alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano o sono determinati da modifiche delle destinazioni d'uso. La manutenzione straordinaria delle strutture degli edifici comprende gli interventi finalizzati a migliorare, nella permanenza delle condizioni d'uso in essere, le condizioni strutturali di un edificio qualora le stesse vengano ritenute insufficienti a garantire la sicurezza delle persone.

- c. **Il restauro conservativo** comprende tutti gli interventi tecnici finalizzati a prolungare la sussistenza dei materiali, degli elementi e delle parti di un edificio e si concretizza in atti tecnici, tra loro coordinati e collegati con le destinazioni d'uso, volti a garantire la conservazione complessiva dell'edificio.

Destinazioni d'uso e interventi devono essere, sempre, individuati avendo cura che essi siano minimamente distruttivi, ovvero siano rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano modi d'uso compatibili.

Il restauro conservativo, eccezionalmente, può comprendere interventi finalizzati alla sostituzione di parti o di materiali di un edificio, alla condizione che ne sia stata accertata la impossibilità tecnica della conservazione. Questi interventi devono essere fondati su valutazioni tecnico-scientifiche applicate alle reali condizioni dei materiali e delle strutture esistenti.

La sostituzione non deve necessariamente avvenire impiegando materiali dello stesso tipo di quelli oggetto di sostituzione, ma avendo come condizione irrinunciabile quella della compatibilità del nuovo con l'esistente.

- d. **Il Ripristino** comprende tutti gli interventi tecnici minimamente distruttivi finalizzati a prolungare la sussistenza degli elementi di un edificio e si concretizza in atti tecnici, tra loro coordinati e collegati con le destinazioni d'uso, volti a garantire la leggibilità complessiva dei caratteri dell'edificio. Il ripristino comprende gli interventi volti alla eliminazione degli elementi riconosciuti come estranei all'organismo edilizio e finalizzati a ricondurre un edificio, una sua parte, un suo elemento, una sua caratteristica, comunque definita, a una situazione pregressa, ritenuta di particolare interesse storico. Tale condizione deve essere accertata attraverso tracce materiali presenti nell'edificio, da evidenziare negli elaborati progettuali, e/o documentazioni storiche da citare e produrre in allegato agli elaborati progettuali. L'intervento di ripristino deve essere condotto impiegando materiali in tutto uguali a quelli originari e sulla base di tecniche omogenee alle caratteristiche dell'edificio stesso, e che devono essere descritte dettagliatamente negli elaborati progettuali. L'eventuale sostituzione di parti o materiali, dei quali sia stata accertata la impossibilità tecnica del recupero, deve essere fondata su valutazioni tecnico-scientifiche applicate alle reali condizioni degli stessi e deve comunque avvenire impiegando materiali in tutto uguali a quelli originari. Le tecniche utilizzate per l'esecuzione di questi interventi devono essere ampiamente descritte negli elaborati progettuali, e devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio stesso.

- e. **La demolizione** è un intervento volto a rimuovere completamente un manufatto liberando del tutto l'area di sedime.

- f. **L'urbanizzazione** è il complesso degli interventi volti a dotare un'area degli impianti e delle infrastrutture necessari per consentire l'edificazione con particolare riferimento a quelli indicati all'art. 4 della L. 847/1964.
- g. **Il cambio d'uso senza opere edilizie** è l'intervento che si configura quando, senza che siano eseguite opere edili, un'unità immobiliare viene destinata ad un uso, diverso da quello in origine assentito, riconducibile ad una delle categorie descritte al precedente articolo, in conformità alle norme urbanistiche di zona.

Art. 10 – Attività Edilizia libera

1. Sempreché ciò non sia espressamente escluso da particolari norme di legge o di pianificazione urbanistica, non richiede alcuna preventiva domanda, denuncia o comunicazione, salvo il caso di cui al punto t), e non necessita di alcun titolo edilizio abilitativo, l'esecuzione delle seguenti opere:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere, se al di fuori dei Centri Storici e per edifici non soggetti a tutela, e in conformità alle norme di zona del P.R.G.;
 - c. movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, ai sensi della L.R. 44/85;
 - d. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati e al di fuori delle zone Archeologiche;
 - e. interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
 - f. collocazione in aree private di arredi o accessori esterni quali barbecue, tavoli, panche, pozzi, fontane, stenditoi, giochi per bambini ecc. se appoggiati al suolo e del tutto privi di consistenza volumetrica;
 - g. costruzione di percorsi pavimentati, pedonali e carrai, parcheggi, piazzole, se all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici a destinazione residenziale senza sostanziali modifiche all'andamento del terreno;
 - h. installazione di antenne, apparecchiature impiantistiche esterne, comignoli, sovrastrutture varie in edifici non soggetti a tutela e al di fuori delle aree di centro storico;
 - i. montaggio su porte e finestre di inferriate, cancelletti estensibili, doppi vetri, se in edifici non soggetti a tutela e al di fuori delle aree di centro storico, sempre che ciò non comporti aumento di cubatura o superficie utile, né mutamento d'uso o chiusura di superfici libere quali balconi, logge, vani scala, ecc.;
 - j. appoggio sul suolo, all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici a destinazione residenziale non soggetti a tutela e al di fuori delle aree di centro storico, di gazebo, tende parasole e box auto contenuti entro le dimensioni di mt. 5,00 × 2,50 × h 2,50, facilmente smontabili, avvolgibili, pieghevoli o apribili, con struttura leggera e copertura in tessuto;
 - k. installazione, all'interno di giardini e cortili privati di pertinenza di edifici a destinazione residenziale non soggetti a tutela e al di fuori delle aree di centro storico, di pergole aperte prive di qualsiasi tipo di copertura che non sia quella vegetale;
 - l. montaggio, al di fuori delle aree di centro storico, di serre stagionali (non fisse) aventi struttura leggera e chiusura con teli trasparenti;
 - m. esecuzione di impianti di riscaldamento, elettrici, idrici, del gas, di allarme, ecc. e modificazione e/o integrazione di quelli esistenti quando non vi sia l'obbligo della preventiva progettazione;

- n. tinteggiatura esterna in edifici non soggetti a tutela e al di fuori delle aree di Centro Storico;
 - o. montaggio di tende parasole (non aggettanti su suolo pubblico) in edifici non soggetti a tutela;
 - p. sostituzione di insegne esistenti con altre conformi alle norme del Codice della Strada senza variazioni di dimensioni, sagoma e posizione, con esclusione di quelle installate su o in prossimità di edifici soggetti a tutela o all'interno delle aree di centro storico;
 - q. installazione di targhe indicanti studi o attività professionali, se realizzate con materiali tradizionali (marmo, ottone) e contenute entro dimensioni massime di cm. 30 x 25.
 - r. baracche di cantiere, per la durata dell'attività del cantiere;
 - s. allacciamenti di impianti tecnologici;
 - t. installazione di depositi attrezzi da giardino realizzati in legno, solo nelle zone residenziali di tipo B e C, di superficie non superiore mq. 6,00 per ciascun lotto e altezza massima di ml. 2,50 dall'avvenuta installazione deve essere data comunicazione al comune ai soli fini di catalogazione;
 - u. interventi da eseguirsi all'interno di attività industriali intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto e il suo adeguamento tecnologico, semprechè tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interni al suo perimetro, non incidano sulle strutture e non compromettano l'aspetto ambientale e paesaggistico e siano comunque assimilabili ad opere di ordinaria manutenzione secondo la Circolare del Ministero Lavori Pubblici 16-11-1977 n°1918;
 - v. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
2. Analogamente non richiedono domanda o denuncia, le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; in tal caso, entro 5 giorni, deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

TITOLO IV – ATTI DI COMPETENZA COMUNALE

Capo I – Certificazioni e pareri

Art. 11 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Dirigente rilascia un certificato di destinazione urbanistica che specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici, generale e attuativi, vigenti e/o adottati.
2. Il certificato va rilasciato dal Dirigente entro 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se nel frattempo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
3. Il richiedente dovrà allegare alla richiesta di certificato tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, e in particolare un estratto autentico di mappa.

Art. 12 – Parere preventivo

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico può chiedere una preliminare valutazione.

Art. 13 – La Conferenza dei Servizi

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti.

Capo II – Titoli Abilitativi Edilizi

Art. 14 – Opere soggette a Permesso di Costruire

1. Sono soggetti a Permesso di Costruire gli interventi previsti dall'art. 10 del D.P.R. 380/01.
2. I procedimenti per il rilascio del Permesso di Costruire sono regolati dagli art. 5, 11, 12, 13, 14 del D.P.R. 380/2001;
3. Le caratteristiche e la validità del Permesso di Costruire sono disciplinate dagli articoli 11 e 15 del D.P.R. 380/2001.

Art. 15 – Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

1. Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività gli interventi previsti dall'art.22 del D.P.R.380/2001, che non siano considerati attività libera;
2. I procedimenti per la presentazione della Denuncia di Inizio Attività sono regolati dagli art. 22, 23 del D.P.R. 380/2001.

Art. 15 BIS – Opere soggette a Comunicazione di Inizio Attività

1. Sono soggetti a comunicazione di inizio attività gli interventi previsti dall'art. 5 del D.L. 40/2010;
2. I procedimenti per le comunicazioni di inizio attività sono normati dall'art. 5 del D.L. 40/2010.

Art. 15 TER – Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività gli interventi previsti dall'art. 5, comma 1, lettera b) della legge n. 106/2011;
2. I procedimenti per la segnalazione certificata di inizio attività sono regolati dalle norme sopracitate.

Art. 16 – Evidenza dei titoli abilitativi

1. Gli estremi dei titoli abilitativi devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello, delle dimensioni minime di ml. 0,80 x 1,00, dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto dei lavori; numero del titolo abilitativo; nominativi di committente, progettista, calcolatore delle strutture, direttore dei lavori, impresa costruttrice, impiantisti di cui alla L. 46/90, nonché Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96.

Capo III – Presentazione dei progetti**Art. 17 – Formulazione della domanda**

1. La domanda di Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività, la Comunicazione di Inizio Attività e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), devono essere redatte esclusivamente su moduli forniti dal Comune, che contengono l'elenco di tutti gli allegati obbligatori e/o facoltativi, e vanno presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia o allo Sportello Unico per le Attività Produttive.
2. Alla domanda di Permesso di Costruire, di Denuncia di Inizio Attività, di Comunicazione di Inizio Attività e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), va allegata in copia la ricevuta di versamento effettuata per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
3. Dell'avvenuta presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, di Denuncia di Inizio Attività, della Comunicazione di Inizio Attività e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

(SCIA), verrà rilasciata attestazione con la data di ricevimento e l'indicazione del funzionario responsabile del procedimento.

Art. 18 – Norme per la presentazione dei progetti

Alla domanda diretta ad ottenere il Permesso di Costruire, o alla Denuncia di Inizio Attività, o alla Comunicazione di Inizio Attività, o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), di norma devono essere allegati gli elaborati di seguito descritti. E' facoltà del Responsabile del Procedimento chiedere la produzione di ulteriori elaborati per la precisa valutazione dell'intervento, in particolare per interventi su fabbricati vincolati o di particolare interesse storico-ambientale-paesaggistico, nonché delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani - volumetrie, simulazioni in loco e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera prevista.

Gli elaborati grafici, datati e firmati anche dal committente, devono essere prodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI.

1. Per le nuove costruzioni:

- a. relazione tecnica ampiamente descrittiva e dettagliata;
- b. planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico della sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto;
- c. planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e alle aree pavimentate e quelle a verde.
- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei singoli locali, di cui devono essere indicate la superficie utile e il rapporto aero illuminante; le quote devono essere complete e rendere possibile la verifica delle superfici dei singoli locali e della superficie coperta;
- e. pianta delle coperture, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette di ascensori, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f. tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g. una o più sezioni verticali quotate in scala non inferiore a 1:100 redatte in modo da rappresentare le altezze di tutti i locali, di cui comunque almeno una sul vano scala;
- h. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli altri indici stereometrici;
- i. copia o estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio del Territorio in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto.
- j. atto di proprietà, successione o estratto di partita catastale ovvero autocertificazione ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/01;
- k. idonea documentazione comprovante la legittimità di eventuali preesistenze e l'eventuale presenza di vincoli;
- l. documentazione fotografica dell'area e dei fabbricati interessati dall'intervento, con indicazione dei cono di visuale;
- m. relazione e dimostrazione grafica relative al rispetto delle prescrizioni tecniche previste in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione e di fabbricati industriali, gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), possono essere rappresentati in scala 1:200.

2. Per i restauri, i ripristini e le ristrutturazioni:

Sono valide le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è prescritta anche la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

Per gli edifici di valore storico e/o ambientale è prescritta una adeguata documentazione fotografica anche degli interni e degli elementi di pregio presenti nell'edificio ed una ulteriore relazione storico - tecnica di descrizione degli stessi e quanto altro previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione dei Centri Storici.

3. Per le nuove costruzioni e modificazioni di recinzioni:

- a. planimetria, in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote necessarie per il tracciamento, compresa una sezione trasversale della strada;
- b. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala non inferiore a 1:50;
- c. l'indicazione dei materiali impiegati;
- d. l'ubicazione, le dimensioni e le caratteristiche degli accessi carrai e pedonali.

4. Per le demolizioni di edifici:

- a. planimetria in scala 1:500, quotata, con l'indicazione di eventuali edifici limitrofi;
- b. documentazione fotografica di tutti i prospetti.

5. Per le opere di urbanizzazione, gli scavi e i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a. I progetti esecutivi di tutte le opere e gli impianti da realizzare, con i calcoli necessari al loro dimensionamento;
- b. planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati dei manufatti da costruire;
- c. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

6. Per la costruzione dei locali nel sottosuolo:

- a. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b. almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100.

7. Per la modificazione, rimozione o collocamento di apparecchiature esterne:

- a. piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire in scala 1:100;
- b. documentazione fotografica dello stato di fatto.

8. Per le varianti da apportare a progetti approvati:

il progetto della nuova sistemazione, redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato e una tavola comparativa con indicato in colore rosso (costruzione) e giallo (demolizione) le modifiche rispetto al progetto approvato.

Capo IV – Oneri di costruzione

Art. 19 – Onerosità dei titoli abilitativi

1. Il pagamento del contributo richiesto in sede di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al contributo del costo di costruzione ai sensi degli artt. 16 - 17 - 18 - 19 del D.P.R. 380/01.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività. Il committente può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate semestrali di pari importo. La prima rata dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività; il saldo dovrà comunque essere corrisposto prima del rilascio del certificato di agibilità. In questo caso il Comune richiede al committente la presentazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.

Art. 20 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. Il committente può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza degli oneri opere di urbanizzazione, realizzare, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il Dirigente provvede in conformità alle norme in vigore a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
3. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
4. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
5. L'impegno del privato ad eseguire le opere deve essere formalizzato a mezzo di convenzione o atto d'obbligo unilaterale che stabilirà i tempi, le modalità di esecuzione e le garanzie finanziarie.

Capo V – Esecuzione e controllo delle opere

Art. 21 – Inizio e termine lavori

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve, preliminarmente all'inizio dei lavori, comunicare il nominativo del Direttore dei lavori e della ditta assuntrice ed è tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicati negli elaborati approvati.
2. Eventuali cambiamenti del Direttore o dell'assuntore dei lavori vanno comunicati con la massima tempestività da parte dei titolari del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività, in relazione alla responsabilità ad essi riconosciuta delle leggi vigenti.
3. Il titolare del Permesso di Costruire, nonché il Direttore dei lavori e il costruttore, devono comunicare congiuntamente la data di inizio lavori entro sei giorni dal loro effettivo inizio, e la data di ultimazione entro 15 giorni dal termine dei lavori di finitura e di ogni altra lavorazione.
4. La data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni o, per interventi sull'esistente, al momento in cui l'immobile viene in qualunque modo manomesso.
5. Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione e ristrutturazione, il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico, e il progetto dell'impianto termico secondo quanto previsto dalle vigenti leggi.
6. Prima dell'inizio dei lavori deve essere effettuata la denuncia di cui all'art. 65 del D.P.R. 380/2001 presso lo Sportello Unico dell'Edilizia o, se ciò non fosse prescritto, un'attestazione del Direttore Lavori circa la non necessità della documentazione.

Art. 22 – Conduzione del cantiere

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94 e tutte le altre norme relative alla conduzione dei cantieri.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, vanno recintati i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo prescrizioni e allineamenti eventualmente imposti dall'Ufficio comunale competente.
4. 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 zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti conformi alle disposizioni di legge vigenti.

6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale, e avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari termini e prescrizioni.

Art. 23 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda ai competenti uffici ed ottenerne l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere indicazioni grafiche sufficienti a localizzarla.
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. Il Dirigente ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente può subordinare 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 del competente ufficio Comunale.

Art. 24 – Certificato di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere utilizzata senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 commi 1 - 2 - 3 del D.P.R. 380/2001.
2. La richiesta del certificato di agibilità deve essere redatta esclusivamente su modulo fornito dal Comune che contiene l'elenco di tutti gli allegati obbligatori e/o facoltativi e va' presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia
3. Gli atti e gli elaborati necessari per il rilascio del certificato sono determinati dal Dirigente competente anche in funzione della necessità di ottenere preventivamente assensi e/o certificazioni di altri Enti o uffici comunali.

Art. 24 BIS – Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici nuovi e negli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti¹

I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 in materia di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio;

Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici che risultino individuati dal P.R.G. come:

- a) corti agricole di rilevante valore ambientale,
- b) edifici di rilevante valore ambientale;
- c) edifici di valore ambientale.

¹ Per edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante si intendono le due seguenti categorie:

- a. edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;
- b. edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria

TITOLO V – CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 25 – Cortili e lastricati solari

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita per il distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiosi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiosi non superi il 20% dell'area del cortile stesso, nel qual caso si detrae la parte eccedente. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con altezza superiore a cm. 180 le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 0,80 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle facciate che vi prospettano, si applicano le disposizioni relative alle chiostrine.

Art. 26 – Chiostrine o cavedi

La superficie delle chiostrine non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che la perimetrano.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobligo.

Art. 27 – Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire le soluzioni più valide per ottenere un adeguato livello di decoro.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo con spese a carico degli interessati.
5. E' obbligatoria l'osservanza delle indicazioni date, per le dipinture degli edifici, con le particolari norme urbanistiche di zona e con i "Piani del Colore".

Art. 28 – Parcheggi privati e spazi scoperti

1. Nelle zone residenziali ogni unità abitativa deve essere dotata di un'automobile di dimensioni minime di mq. 15,00.
2. Per ogni nuovo edificio in zona residenziale devono essere assicurati spazi di parcheggio privato, comprensivi dell'automobile di cui al punto precedente, nella misura minima di mq. 1 ogni mc. 10 di volume lordo.
3. Sono spazi scoperti, ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi di pertinenza delle unità edilizie.
4. Nelle zone residenziali è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi scoperti non strettamente connessi ai percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

Art. 29 – Recinzioni

1. Per la recinzione delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. nelle aree residenziali sono consentite recinzioni in rete, o profilati metallici e muratura con altezza non superiore a ml. 0,50 per la parte cieca e non superiore a ml. 1,50 complessivamente. Sono consentiti pilastri o spalloni di sostegno nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente la parte cieca. Il Dirigente, in particolari casi, può vietare l'uso delle recinzioni o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e, in casi specifici quali muri di contenimento o simili, consentire un'altezza superiore a ml. 0,50 per le parti cieche;
 - b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a.; è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 lungo i confini interni;
 - c. nelle zone destinate ad usi agricoli, forme, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. Gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del ciglio strada.
2. Allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Dirigente ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione e/o della eventuale siepe dalla pubblica via.
3. All'esterno dei centri abitati la distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o morte in legno, se tenute ad altezza non superiore a ml. 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml. 1,00; se di altezza superiore, non può essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 30 – Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico:
 - a. fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi con sporgenze non superiori a cm. 10;
 - b. oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti fino ad un massimo di ml. 1,00 a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio su cui prospettano.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 5,00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm. 10.
3. Le tende mobili, ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico devono essere poste in modo tale che ogni punto non sia inferiore a ml. 2,20 di altezza dal suolo e la proiezione della sporgenza massima disti almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede, sempreché non costituiscano ostacolo alla circolazione o limitino la visibilità ovvero portino detrimento al decoro dell'abitato e/o dell'ambiente.
4. Le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi applicati alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
5. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico fino ad una altezza di ml. 3,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno delle facciate.
6. Sono vietati i serramenti vetrati che si aprono verso l'esterno su spazi aperti al pubblico.
7. Sotto i portici e sui marciapiedi delle costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce e aria ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra e praticabile, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; aperture possono venire praticate anche negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, purché munite di opportune difese a salvaguardia della pubblica incolumità.

Art. 31 – Altezza minima della falda del tetto

L'altezza minima dalla linea di gronda della falda del tetto da terra non deve essere inferiore a ml. 2,20.

Art. 32 – Comignoli, sfiati, scarichi a parete, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli elementi di qualsiasi natura e uso, anche soltanto decorativo, emergenti oltre la copertura o che sporgano dal paramento esterno delle facciate degli edifici, che prospettino o meno sulla pubblica via, devono essere realizzati in modo che si armonizzino, per la forma e l'uso dei materiali di finitura, con l'edificio stesso e con la sua copertura.

Essi dovranno essere realizzati con tecniche costruttive e materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Nelle nuove costruzioni, nei restauri e nelle ristrutturazioni di edifici devono essere previsti e predisposti, anche se non immediatamente utilizzati, luoghi d'installazione, locali, vani, alloggiamenti, nicchie, canne o altri elementi architettonici idonei a contenere tutte le apparecchiature e gli impianti che non possono essere collocati all'interno degli edifici, quali contatori, quadri di distribuzione, serbatoi, pompe, gruppi soccorritori, caldaie, unità esterne degli impianti di condizionamento, antenne, comignoli, sfiati, scarichi a parete di apparecchi a tiraggio forzato, ecc.

L'installazione di tali manufatti, apparecchiature, impianti esterni, antenne, ecc., siano essi singoli che collettivi, da realizzarsi comunque nel rispetto dei diritti di terzi, delle norme tecniche specifiche e di quelle che contrastano l'inquinamento acustico, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e della ricerca del minor impatto possibile, sia estetico che visivo e ambientale, valutati nei confronti sia dell'edificio di cui costituiscono pertinenza che dell'ambiente circostante, sia esso costruito o meno; scarichi, sfiati, sfoghi d'aria, ecc. localizzati su vie di passaggio comune dovranno essere collocati ad altezza non inferiore a mt. 2,50 dal suolo.

Negli edifici con più di un'unità immobiliare, o in cui comunque possano essere installati più apparecchi per la ricezione di trasmissioni radiotelevisive, satellitari e non, è obbligatoria l'installazione di antenne collettive.

Nelle aree classificate come "Centro Storico" dal P.R.G., nonché:

- nelle "Aree ad elevato valore paesistico e ambientale";
- negli edifici di valore monumentale e ambientale, comprese le corti agricole, come tali individuati dal P.R.G.;
- nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici di cui al D.lgs. 42/04;

la realizzazione di nuovi impianti tecnologici e l'adeguamento di quelli esistenti deve essere effettuata osservando le disposizioni seguenti:

- sulle facciate e sui muretti di recinzione prospicienti la pubblica via è consentita la collocazione di apparecchiature impiantistiche solo in apposita nicchia ricavata nella muratura e munita di idoneo elemento di chiusura e/o mascheramento; nel caso si tratti di unità esterne di impianti di condizionamento devono inoltre essere impiegati gli accorgimenti necessari ad evitare lo stillicidio sul suolo pubblico e l'immissione diretta sul marciapiede del getto d'aria di ventilazione ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo;
- sono ammesse le installazioni sulla copertura degli edifici, di regola sulla falda opposta alla pubblica via, in modo tale che da questa non siano visibili; ove ciò non fosse possibile per ragioni di carattere tecnico, adeguatamente motivate, l'apparecchiatura andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderla visibile dal piano stradale;
- le carrozzerie degli apparecchi e delle unità esterne, gli armadietti, le griglie, gli sportelli di chiusura dei vani, ecc. devono avere colorazione capace di armonizzarsi con il manto di copertura o con le murature in cui sono inseriti ovvero con gli elementi architettonici cui sono applicati.

Le stesse disposizioni, in quanto applicabili, devono essere osservate, nelle medesime zone, per l'installazione di antenne a parabola, per le quali sono stabilite le ulteriori seguenti norme:

- sono vietate le applicazioni sulle facciate, all'esterno di balconi e terrazzi, su comignoli e altri elementi architettonici, quando siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie;
- oltre che sulla copertura (con le modalità di cui al comma precedente) sono ammesse collocazioni alternative in giardini o cortili, su corpi edilizi di altezza inferiore a quella dell'edificio principale, in nicchie, chiostrine, ecc. quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto visivo e ambientale inferiore a quella sulla copertura, e comunque faccia risultare l'antenna del tutto invisibile dalla pubblica via;
- sono vietate installazioni in posizione tale da rendere l'antenna visibile dagli edifici di valore storico - artistico e dai beni e dalle aree tutelati dal D.lgs. 42/04;
- non sono consentite parabole di diametro superiore a 120 centimetri di diametro per gli impianti collettivi e 85 centimetri di diametro per impianti singoli;

- oltre ad avere colorazione capace di mimetizzarsi con il manto di copertura o con gli elementi architettonici cui sono applicate, le antenne devono essere prive di disegni, fregi, scritte o logotipi di dimensione complessivamente superiore a un decimo della superficie della parabola.

La conformità delle opere e delle installazioni di cui trattasi alle norme del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dall'installatore, congiuntamente al deposito della dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90.

In casi particolari, e sempre che sia dimostrata l'impossibilità tecnica dell'integrale osservanza delle norme del presente articolo, possono essere preventivamente ed espressamente autorizzate soluzioni diverse.

Per gli edifici e gli impianti esistenti è prescritta la conformazione alle norme del presente articolo in occasione di qualsiasi intervento di modifica o recupero edilizio, compresa la manutenzione ordinaria se interessante le facciate, la copertura o l'impiantistica stessa.

Art. 33 – Coperture e facciate

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere progettate e costruite in relazione alle caratteristiche delle zone omogenee in cui l'edificio si colloca. Le facciate degli edifici, in particolare quelle comunque visibili dalle aree aperte al pubblico transito, assumono rilevante importanza sia per la qualità delle architetture che per il decoro urbano. Particolare cura dovrà essere quindi posta nella composizione volumetrica dei pieni e dei vuoti e nella collocazione e nel dimensionamento delle aperture, che dovranno comporsi armonicamente nel piano della facciata.

Art. 34 – Scale esterne

Sono ammesse le scale esterne non coperte fino a raggiungere il piano di calpestio del primo piano. Al di sopra di tale quota sono ammesse unicamente scale prescritte per ragioni di sicurezza.

Art. 35 – Marciapiedi

1. Per le nuove costruzioni realizzate sul confine delle aree pubbliche il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

Art. 36 – Portici pubblici o ad uso pubblico

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 portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata.

3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.
4. 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 Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Art. 37 – Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi alla pubblica via e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche e illuminati convenientemente.
3. Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno ml. 4,00 dal ciglio stradale, salvo installazione di meccanismo automatico di apertura con comando a distanza.

Art. 38 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali, numeri civici

1. 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.
2. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
3. Il Comune assegna all'immobile il numero civico; l'applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato. È riservata comunque al comune la facoltà di variare la numerazione o di sostituire la segnaletica relativa.

Art. 38 BIS – Illuminazione per esterni e insegne luminose

Tutti gli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati di edifici, giardini, strade, piazze, anche a

scopo pubblicitario, sono soggetti alle disposizioni della Legge regionale Veneto 7 agosto 2009, n. 17 e delle successive disposizioni in materia di contenimento dei fenomeni di inquinamento luminoso e in materia di risparmio energetico.

Ai sensi dell'art. 5, LRV n° 17/2009, sono sottoposti al regime dell'autorizzazione comunale tutti gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario.

TITOLO VI – NORME IGIENICO SANITARIE

Capo I – Prescrizioni igieniche

Art. 39 – Igiene del suolo e del sottosuolo

È vietato realizzare nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

Art. 40 – Fondazioni

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni a cui saranno sottoposte.

Art. 41 – Muri perimetrali

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali da costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici nonché per ottenere un adeguato isolamento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimento, ovvero realizzati in muratura a faccia vista; le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione di vapore acqueo.

Art. 42 – Misure contro la penetrazione di animali

1. In tutti gli edifici vanno adottati specifici accorgimenti per evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico incassate nei muri non devono presentare forature o giunzioni non impermeabili.

Art. 43 – Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità proveniente dal suolo e dal sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno cm. 30 o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.

Art. 44 – Convogliamento delle acque meteoriche

1. Le coperture devono essere costruite in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque meteoriche a mezzo di opportuni canali di gronda e tubi pluviali.
2. Le tubazioni pluviali verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura o alla dispersione nel terreno.
3. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato, nel rispetto delle prescrizioni date dall'ente competente.
4. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro.
5. In tutti quei casi in cui lo scarico delle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.
6. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalla coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.
7. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

Art. 45 – Isolamento termico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono le norme di cui alla L. 10/91, dei relativi decreti di attuazione e delle altre norme vigenti in materia.

Art. 46 – Impianto di riscaldamento

La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91, dai relativi decreti di attuazione e delle altre norme vigenti in materia.

Art. 47 – Requisiti acustici passivi

Al fine di ridurre l'esposizione al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dalle norme vigenti.

Art. 48 – Requisiti dell'illuminazione esterna

La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme vigenti per evitare l'inquinamento luminoso.

Art. 49 – Approvvigionamento idrico

Gli edifici devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.

Capo II – Fognature**Art. 50 – Condotti e bacini a cielo aperto**

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.

Art. 51 – Condotti chiusi

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e di volume superiore a quella dello scarico.

Art. 52 – 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 nel rispetto della normativa vigente.
2. Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.
4. Devono essere comunque osservate le disposizioni dell'Ente Gestore delle fognature.

Art. 53 – Allacciamenti

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni dell'Ente Gestore e delle vigenti norme in materia che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

Art. 54 – Prescrizioni particolari

1. Le condutture interne dei fabbricati che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.
2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Capo III – Ambienti interni**Art. 55 – Requisiti degli alloggi**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili senza uscire dall'alloggio.
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 vi 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. locali di abitazione: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b. locali integrativi o accessori: verande, tavernette, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ecc.;
 - c. locali di servizio: depositi, cantine, centrali termiche, magazzini, garage, ecc..
4. Nessun locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna.

Art. 56 – Altezze minime

1. Devono essere garantite le seguenti misure:
 - a. l'altezza media interna dei locali d'abitazione è fissata in un minimo di ml. 2,70; per i locali accessori l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,20 per i locali di servizio;
 - b. in caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 1,80 per i locali di abitazione;
 - c. per i locali con soffitti a volta l'altezza è data dalla media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella della chiave della volta stessa, misurata dal pavimento all'intradosso.
2. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, è ammessa l'altezza utile media di ml. 2,40 per i locali abitativi e di ml. 2,20 per i locali adibiti ad accessori. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile dalla parte del sottotetto la cui altezza superi i ml. 1,80 per la relativa superficie utile.
3. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle altezze in essere anche se inferiori a ml. 2,70, con un minimo di ml. 2,40.
4. 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 e generino altezze non inferiori a ml. 2,20.

Art. 57 – Superfici minime

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche di superficie minima fissate in proposito dal D.M. 5.7.1975, e pianta di forma quadrangolare con ciascun lato di almeno ml. 2,00. I corridoi e i disimpegni devono avere una larghezza minima di ml. 0,90.

Art. 58 – Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi devono essere dotati almeno dei seguenti locali:
 - a. stanza di soggiorno di mq. 14,00;

- b. cucina di mq. 9,00 o posto di cottura di mq. 4,00 comunicante con il soggiorno, costituente con questo un unico vano di superficie complessiva minima di mq. 18,00;
 - c. camere da letto di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone;
 - d. un locale servizio igienico di mq. 4,00 dotato di un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno;
2. È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone; in esso dovranno essere previsti un servizio igienico, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato con antibagno, e un angolo cottura.

Art. 59 – Ventilazione illuminazione e/o aerazione

1. La superficie finestrata dei locali di abitazione, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento.
2. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie del pavimento del locale abitativo sia inferiore ad otto volte la superficie finestrata verticale, o a sedici volte quella della superficie finestrata aperta nella falda del tetto.
3. In caso di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa una superficie fino a dieci volte quella della superficie finestrata verticale.
4. La superficie di aerazione viene computata in base alla porzione apribile del serramento.
5. I ricambi d'aria nei locali di abitazione non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, fino a raggiungere una superficie di aerazione non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento del locale; in caso di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso un rapporto di 1/10.
6. 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.
7. I locali accessori e di servizio che non abbiano idonea finestratura apribile dovranno essere serviti di canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
8. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione.

Art. 60 – Caratteristiche dei servizi igienici

1. I locali destinati a servizi igienici, compresi i bagni e le docce, devono rispondere, oltre ai requisiti generali, alle seguenti caratteristiche particolari:
 - a. avere pavimenti e pareti perimetrali, sino ad un'altezza di ml. 2,00, piastrellati o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - b. essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - c. avere accessi da corridoi e disimpegno ovvero essere muniti di antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. Non è richiesto l'antibagno e sono consentite l'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei seguenti casi:
 - a. negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera;
 - b. nei negozi adibiti a vendita di prodotti non alimentari quando al locale WC si acceda dal retronegozio;
 - c. nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari.

Art. 61 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale che collegano più di due piani fuori terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione sia in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.
2. Gli infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire una corretta ventilazione. I vetri che costituiscono pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti in modo tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
3. Nei vani scala è vietato realizzare aperture per l'aerazione di locali contigui.
4. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, ed essere dotate di corrimano continuo posto ad un'altezza di m 0,90.
5. L'apertura delle porte sui vani scala è consentita solo in presenza di pianerottolo di profondità di almeno ml. 1,00. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza ai gradini delle rampe.
6. La larghezza delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml. 1,20, riducibile a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni.
7. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione è consentita una larghezza di rampa di ml. 0,90, con le caratteristiche previste dalla L. 13/89 e regolamenti applicativi.

8. I gradini delle scale devono avere le caratteristiche previste dalla L. 13/89 e regolamenti applicativi.
9. Le scale a chiocciola che collegano locali di abitazione con accessori o locali di servizio, devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,20.
10. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; le aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
11. In tutti gli immobili con più di tre livelli fuori terra, deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia e avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti necessari per garantire un adeguato isolamento acustico.

Art. 62 – Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti a locali di abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio.
2. I vani seminterrati e sotterranei devono essere ventilati e illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, essere muniti di drenaggi sufficienti e realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo eventualmente alla formazione di opportune intercapedini.
3. La realizzazione dei vani seminterrati e sotterranei comporterà l'assunzione a carico del titolare del bene della responsabilità derivante da eventi meteorici anche di tipo eccezionale. A tal fine dovrà allegare alla richiesta di Permesso di Costruire idonea dichiarazione di responsabilità e particolare costruttivo dei locali.

Art. 63 – Uffici privati, studi professionali, ecc...

I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, studi professionali e laboratori a conduzione familiare, intendendo assimilati ai locali di abitazione gli spazi ove si svolgono tali attività.

Art. 64 – Edifici e locali di uso collettivo

1. Per i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, per gli uffici aperti al pubblico e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, valgono le norme generali del presente regolamento con le seguenti specificazioni:
 - a. L'altezza utile minima interna non può essere inferiore a ml. 3,00; nel caso di interventi di restauro di edifici del centro storico è consentito il mantenimento delle altezze esistenti con

- un minimo di ml. 2,40, ad esclusione di quelli adibiti ex novo alla somministrazione di bevande ed alimenti per i quali è prevista un'altezza minima di ml. 2,50;
- b. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale ove ricorrano particolari, documentate, esigenze tecniche;
 - c. l'aerazione naturale, ove ricorrano particolari, documentate, esigenze tecniche, può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
 - d. deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
2. Gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, foresteria ecc., dovranno rispettare, oltre alle norme generali del presente regolamento, 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. 2,00;
 - b. i servizi igienici comuni 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 servizio igienico comune;
 - d. i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto;

Art. 65 – Barriere architettoniche

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e la visitabilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, nella tassativa osservanza delle speciali norme in materia.

Art. 66 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse, i luoghi di lavoro e i laboratori in genere, compatibilmente con le norme e le prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali di abitazione e per quelli ad essi sussidiari.
2. I servizi, compresi quelli igienici, saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 67 – Impianti al servizio dell'agricoltura

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria, i ricoveri per gli animali devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento, e illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie di pavimento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti e inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate e impermeabili situati a distanza non minore di ml. 200 da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
6. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di ml. 30 dalle abitazioni e non meno di ml. 250 dai centri abitati esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.
7. Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a ml. 50 dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.

TITOLO VII – CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE COMPRESSE LE FASCIE DI RISPETTO

Art. 68 – Residenze

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale. Sono prescritte pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali.

a. Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti.

b. Coperture - Gronde- Pluviali

E' obbligatorio l'uso di coperture a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse le quattro falde unicamente in edifici a pianta centrale o nel caso in cui la lunghezza del fabbricato sia almeno il doppio della larghezza semprechè ciò sia ritenuto tipologicamente ammissibile. La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa entro il 35%. Il manto di copertura dovrà essere in tegola-canale o coppo di cotto di fattura tradizionale e colorazione naturale. Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore a cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate. E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione a vista, in metallo tinteggiato in armonia con i colori della facciata.

c. Elementi Architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche. Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantina ecc..., potranno essere collocati anche all'esterno dell'abitazione nei locali adibiti ad annesso rustico.

Sono vietate le scale esterne a giorno, le logge rientranti, i bow-windows, le terrazze, i poggioli e i corpi aggettanti in generale. Saranno ammessi, purché in sintonia con l'estetica del fabbricato, i balconi con sporgenza massima dal filo di facciata di ml. 0,40 e lunghezza massima di ml. 2,00. La forometria dovrà risultare armonicamente composta nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale. In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

d. Pareti esterne

Tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione. E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e davanzali. La finitura delle pareti dovrà essere

effettuata con intonaco civile e dipintura in unica tinta per tutto il fabbricato. Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

e. Serramenti - Porte e Portoni d'ingresso

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati. Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate. Le porte ed i portoni d'ingresso saranno in legno e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti di finestra. Sono assolutamente vietati portoncini in metallo e vetro. Sono ammesse porte in ferro esclusivamente per le centrali termiche quando ciò sia prescritto da norme di legge o di regolamento.

f. Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore a ml. 0,40 e comignolo di semplice fattura prolungato almeno fino alla quota del colmo del tetto, con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore, o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura in coppi a due falde.

g. Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di ml. 0,50; sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

Art. 69 – Annessi Rustici

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

TITOLO VIII – APPARATI TRASMITTENTI DELLA TELEFONIA E DELLE TELERADIOCOMUNICAZIONI

Art. 70 – Apparati trasmettenti della telefonia e delle teleradiocomunicazioni

Le prescrizioni del presente articolo si applicano agli impianti, ai sistemi e alle apparecchiature, fissi e mobili, della telefonia, delle telecomunicazioni e radiotelevisivi quali antenne e parabole trasmettenti operanti nell'intervallo di frequenza compresa tra i 100 KHz e 300 GHz, e riguardano l'insieme dei manufatti e delle apparecchiature, comprendenti una o più antenne, che consentono la trasmissione. Per i campi generati dai sistemi di cui al presente articolo, i valori massimi ammissibili di esposizione sono quelli stabiliti dalle specifiche normative.

Le installazioni devono risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della sicurezza idraulica, di quella degli aereomobili, della tutela paesaggistica, monumentale e delle zone archeologiche, e in generale con le vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di pubblica incolumità e di salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

Nell'installazione degli impianti:

- deve in generale essere mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo e dovrà comunque essere assicurata la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesaggistici e architettonici, nonché la tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
- le strutture dovranno essere realizzate con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e dovranno essere realizzate con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza;
- deve essere utilizzata la migliore tecnologia disponibile per ridurre l'esposizione della popolazione al minimo possibile in base a principi di cautela, nel rispetto delle compatibilità ambientali;
- devono essere osservate le norme dettate dalle leggi, dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici per la zona interessata dall'installazione in materia di distacco minimo dai confini di proprietà, dai fabbricati esistenti, dalle strade e dai corsi d'acqua;
- deve essere documentato, secondo le modalità previste dalla specifica normativa di settore, il rispetto del limite di rumorosità ambientale, utilizzando calcoli previsionali e/o misure effettuate presso impianti analoghi.

E' obbligatorio conservare e mantenere con cura gli impianti, sia per finalità estetiche e di decoro, sia per garantirne la sicurezza dell'impianto rispetto all'incolumità delle persone e l'efficacia delle misure di protezione eventualmente adottate ai fini del contenimento delle emissioni.

Ferme restando le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, l'installazione degli impianti non è ammessa:

- nei giardini pubblici e nei parchi-gioco.
- nelle zone ad elevato valore paesistico ambientale del P.R.G.;
- ad una quota inferiore sia all'altezza degli edifici esistenti che a quella massima stabilita dalle N.T.A. del P.R.G. per le varie zone omogenee che ricadono nel cerchio avente raggio di 200 metri e centro nel punto di installazione, misurando la quota tra il centro elettrico del dispositivo emittente e il suolo.

Alle norme di cui al comma precedente è possibile derogare solo nel caso di installazione e modifica di infrastrutture considerate strategiche quando sia dimostrata l'impossibilità di garantire il servizio con installazioni in luoghi diversi.

Per le installazioni su immobili di proprietà comunale, sia che si tratti di aree libere che di edifici, e fermo restando che la concessione d'uso deve prevedere la durata della concessione stessa, è richiesta la sottoscrizione da parte del concessionario di un atto unilaterale d'obbligo, accompagnato da adeguata garanzia finanziaria, d'impegno alla conservazione in buono stato dell'immobile

comunale e di tutte le pertinenze, nonché alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a proprie cure e spese entro 60 giorni dalla scadenza della concessione salvo rinnovo o proroga.

In tutti i casi di disattivazione di un impianto il suo titolare, o in mancanza il proprietario dell'immobile in cui è stato installato, dovrà provvedere, entro tre mesi dalla cessazione dell'attività, a rimuovere l'impianto stesso con le relative apparecchiature e pertinenze, ripristinando lo stato dei luoghi antecedente all'installazione.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature di cui trattasi non possono essere realizzati, ampliati o modificati in assenza della preventiva approvazione di uno specifico progetto.

Tale progetto, redatto da tecnici a ciò abilitati nelle forme e con gli elaborati richiesti dalle norme generali vigenti, deve essere corredato dalla seguente specifica ulteriore documentazione:

- relazione generale con specificazione della normativa del P.R.G. e degli eventuali vincoli relativi alle zone comprese nel raggio di metri 300 dal punto della prevista installazione dell'impianto e precisazione dei motivi che inducono alla scelta localizzativa proposta;
- planimetria in scala 1:500 del reale stato di fatto con indicazione del punto di installazione dell'impianto, delle destinazioni d'uso e delle altezze degli edifici, delle direzioni di puntamento delle celle (in caso di stazioni radio base.) e del Δh rispetto agli edifici esistenti nel raggio di metri 300 dall'impianto generatore di radiofrequenze (per Δh s'intende la differenza tra la quota di sommità dell'edificio e la quota del centro radiante, tenuto conto del tilt radiante);
- valutazione di impatto acustico;
- nulla osta e/o pareri degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti.

Contestualmente alla comunicazione dell'avvenuta fine dei lavori, oltre alle certificazioni di conformità impiantistica, dovrà essere prodotto da professionista abilitato, diverso da quello che ha sottoscritto il progetto, un certificato di collaudo statico e funzionale, che attesti la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e degli impianti realizzati, nonché il rispetto dei limiti di esposizione e delle condizioni previsti dalla normativa vigente, dal presente articolo, e di quanto dichiarato nella relazione, fermo restando che in assenza delle suddette certificazioni l'impianto non potrà essere attivato.

Per le modificazioni da apportare ad impianti esistenti sono da osservarsi, per quanto compatibili, le procedure e le disposizioni in precedenza descritte per le nuove installazioni.

L'installazione di impianti mobili sperimentali, anch'essi soggetti al rispetto dei valori e dei parametri prescritti dalla norme vigenti e dal presente articolo, deve essere preventivamente comunicata allegando tutta la documentazione richiesta per gli impianti fissi, precisando la data di posizionamento dell'impianto e il periodo di funzionamento, che non potrà essere superiore a 60 giorni, né essere replicato.

TITOLO IX – NORME DI SICUREZZA

Capo I – Prevenzione dai pericoli di incendio

Art. 71 – Locali per la lavorazione di materiali combustibili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 72 – Impiego di strutture lignee

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.

Art. 73 – Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi

Il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è richiesto per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 74 – Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Il rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici soggetti a prevenzioni incendi, è subordinato all'ottenimento del certificato di prevenzioni incendi, sostituibile con la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 75 – Particolari prevenzioni cautelative

1. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
2. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

Capo II – Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori e stabilità delle costruzioni

Art. 75 BIS – Misure preventive e protettive per manutenzione in quota

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività (DIA) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo, alla DIA o alla SCIA, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009, contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso per l'efficacia della DIA o della SCIA.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito della DIA o della SCIA, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il Comune potrà procedere ad effettuare gli adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi soggetti a solo comunicazione preventiva, come l'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) di cui all'art.3 del D.lgs. n.115/2008 e gli interventi di manutenzione straordinaria sul tetto indicati all'art.6 del D.P.R. n.380/2001, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle ULSS contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art.5 del D.P.R. 380/2001.

I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle ULSS, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle ULSS.

Documentazione progettuale:

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata indicante tra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dall'allegato al DGR 2774/2009, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

Conteggio volumetrico:

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774/2009 (h max = ml. 1,80 e largh. max ml. 0,70).

Art. 76 – Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento Urbano e le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96.

Art. 77 – Movimento ed accumulo dei materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
2. Solo nel caso di necessità, il Dirigente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento Urbano, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le norme vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 78 – Tutela delle case di interesse storico e rinvenimenti di carattere archeologico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico – artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato alla Soprintendenza competente.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico - artistico o archeologico.
3. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese.

Art. 79 – Stabilità e sicurezza delle costruzioni

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle

- sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.
2. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'agibilità e per salvaguardare la pubblica incolumità.
 3. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Comune e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento. Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
 4. All'esterno, o nelle parti comuni accessibili dall'esterno, degli edifici ove è stato costituito un condominio è obbligatorio esporre il nominativo e il recapito dell'Amministratore e di eventuali altri referenti per situazioni di emergenza o pericolo.

TITOLO X – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 80 – Norme abrogate

E' abrogata ogni disposizione regolamentare, comunale, contraria ed incompatibile con le norme del presente Regolamento.

Art. 81 – Decadenza della Commissione Edilizia

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si dovrà provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia.

Art. 82 – Poteri di deroga

E' ammessa, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e a quelle Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Art. 83 – Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla Legge Urbanistica.