

COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



DPR 380/2001 e s.m.i.

Articolo 4 - Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali

DGRV n. 669 del 15.05.2018

Recepimento Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896.

REC – Regolamento Edilizio Comunale

Adozione DCC n. 40 del 30.09.2020
Approvazione DCC n. 02 del 27.01.2021

PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo, pianificatore
Paolo Furlanetto, urbanista

SINDACO

Giuseppe Maset

SERVIZIO URBANISTICA

Martina Varaschin
Lidia Costalonga

SEGRETARIO

Paola Gava

gennaio 2021



SOMMARIO

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA	6
ALLEGATO A: Quadro delle definizioni uniformi	6
ALLEGATO B: Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia	9
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	10
ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO	10
ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI	10
ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE	10
ART. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE	12
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	13
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	13
ART. 5 - SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE).....	13
ART. 6 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	13
ART. 7 - COORDINAMENTO SUAP/SUE.....	13
ART. 8 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI.....	14
ART. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE.....	14
ART. 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP).....	15
ART. 11 - COMMISSIONE “TERRITORIO”.....	15
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	15
ART. 12 - ANNULLAMENTO D’UFFICIO IN AUTOTUTELA.....	15
ART. 13 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU).....	15
ART. 14 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI.....	16
ART. 15 - SOSPENSIONE DELL’USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.....	16
ART. 16 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI	16
ART. 17 - PARERI PREVENTIVI.....	17
ART. 18 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA	17
ART. 19 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L’INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO	17

ART. 20 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE	18
ART. 21 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA	18
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	19
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
ART. 22 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	19
ART. 23 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	19
ART. 24 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI	19
ART. 25 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	20
ART. 26 - COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA	20
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	20
ART. 27 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	20
ART. 28 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	21
ART. 29 - CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	21
ART. 30 - CARTELLI DI CANTIERE.....	22
ART. 31 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI.....	22
ART. 32 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	23
ART. 33 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI	23
ART. 34 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI	23
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	25
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	25
ART. 35 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI.....	25
Art. 35.1 - Caratteristiche dei locali.....	25
Art. 35.2 - Altezze minime.....	25
Art. 35.3 - Dotazione degli alloggi e superfici minime	26
Art. 35.4 - Illuminazione, ventilazione e aereazione e altri requisiti specifici	27
Art. 35.5 - Scale, ascensori ringhiere e parapetti.....	28
Art. 35.6 - Soppalchi e sottotetti di nuova costruzione	29
Art. 35.7 - Piani seminterrati e sotterranei.....	30
Art. 35.8 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi	30
ART. 36 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI	30
Art. 36.1 - Linee generali	30
Art. 36.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia	31
Art. 36.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici.....	31

Art. 36.4 - Impianti di riscaldamento	32
Art. 36.5 - Fonti energetiche rinnovabili	32
Art. 36.6 - Pannelli fotovoltaici/solari.....	32
Art. 36.7 - Serre solari bioclimatiche.....	33
Art. 36.8 - Contenimento dei consumi idrici.....	33
Art. 36.9 - Sistemi di illuminazione	33
Art. 36.10 - Requisiti acustici passivi	34
Art. 36.11 - Relazione tecnica	34
ART. 37 - INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI.....	34
ART. 38 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON34	34
ART. 39 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA").....	35
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	35
ART. 40 - STRADE.....	35
ART. 41 - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	35
ART. 42 - PISTE CICLABILI.....	35
ART. 43 - AREE PER IL PARCHEGGIO	36
ART. 44 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE	37
ART. 45 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI	38
ART. 46 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE	38
ART. 47 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO.....	39
ART. 48 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI	39
ART. 49 - NUMERI CIVICI	40
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	40
ART. 50 - AREE VERDI - PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE - ORTI URBANI	40
ART. 51 - SENTIERI E PERCORSI RURALI	41
ART. 52 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	41
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	41
ART. 53- IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	41
ART. 54 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.....	42
ART. 55 - TELECOMUNICAZIONI - INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI.....	42
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	43
ART. 56 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI	43
ART. 57 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO.....	44
ART. 58 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI	45
ART. 59 - PIANO DEL COLORE.....	45
ART. 60 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	46
ART. 61 - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI.....	46

ART. 62 - ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI	47
ART. 63 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI	47
ART. 64 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE	47
ART. 65 - CARTELLONI PUBBLICITARI.....	48
ART. 66 - MURI DI CINTA	48
ART. 67 - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI	48
CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	48
ART. 68 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	48
ART. 69 - SERRE BIOCLIMATICHE	49
ART. 70 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	49
ART. 71 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	50
ART. 72 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI.....	51
ART. 73 - CAVEDI.....	51
ART. 74 - RECINZIONI.....	51
ART. 75 - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....	52
ART. 76 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA –MANUFATTI DI ARREDO PERTINENZIALE E ACCESSORI.....	52
ART. 77 - PISCINE.....	53
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	54
ART. 78 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO.....	54
ART. 79 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO – STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI	54
ART. 80 - VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI.....	55
ART. 81 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI	55
ART. 82 - SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	55
ART. 83 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI	55
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	57
ART. 84 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	57
ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	57
ART. 86 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME.....	57

ALLEGATO B

Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

ALLEGATO C

Regolamento per la Commissione locale per il paesaggio

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**ALLEGATO A: Quadro delle definizioni uniformi**

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
1. Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente	SI
4. Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
5. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
6. Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
7. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
8. Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. <i>Specificazione applicativa comunale:</i> Ai fini urbanistici, qualora l'aggetto sia superiore a m 1,50, solo la parte eccedente concorre al computo della superficie coperta.	SI
9. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	NO
10. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI
11. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	SI
12. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
14. Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI
15. Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; 	SI

		<ul style="list-style-type: none"> • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	
16. Superficie complessiva	SComp	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SComp=SU+60% SA).	SI
17. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19. Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. <i>Specificazione applicativa comunale:</i> Ai fini esclusivamente urbanistici, si rinvia alla definizione comunale n.20 di cui al successivo art. 3	SI
20. Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
22. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25. Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. <i>Specificazione applicativa comunale:</i> In caso di soffitto inclinato, l'altezza è da considerarsi media.	SI
27. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;	NO

		- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	
28. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI
30. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. <i>Specificazione applicativa Comunale:</i> Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.	SI
31. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). <i>Specificazione applicativa comunale:</i> Rientrano tra i volumi tecnici le torrette degli ascensori, i camini, gli abbattitori di fumo, le torri di raffreddamento e le cabine elettriche. Negli elaborati grafici riguardanti i volumi tecnici devono essere schematicamente rappresentati gli impianti alloggiati. È obbligatoria la dichiarazione del progettista che dimostri l'effettiva necessità di posizionare tali impianti esternamente al corpo dell'edificio.	NO
32. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO
33. Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO
34. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO
35. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
36. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO
37. Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	NO
38. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO
39. Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO
40. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO

41. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO
42. Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili	NO

ALLEGATO B: Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

L'Allegato B, riportato in calce al presente Regolamento e approvato con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017, contiene una ricognizione normativa conseguente all'entrata in vigore di nuove disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO**

1. Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017 e della DGR n. 669 del 15.05.2018.
2. I richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI

1. Le seguenti 28 "Definizioni uniformi" di cui all'Allegato A dell'Intesa Stato Regioni ed Enti locali – 20 ottobre 2016 aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:

1. Superficie territoriale	7. Sedime	16. Superficie complessiva	23. Sottotetto
2. Superficie fondiaria	8. Superficie coperta	17. Superficie calpestabile	24. Soppalco
3. Indice di edificabilità territoriale	10. Indice di permeabilità	18. Sagoma	25. Numero dei piani
4. Indice di edificabilità fondiaria	11. Indice di copertura	19. Volume totale o volumetria complessiva	26. Altezza lorda
5. Carico urbanistico	12. Superficie totale	20. Piano fuori terrazza	28. Altezza dell'edificio
6. Dotazioni Territoriali	13. Superficie lorda	21. Piano seminterrato	29. Altezza utile
	14. Superficie utile	22. Piano interrato	30. Distanze
	15. Superficie accessoria		

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della prima Variante al PI approvata successivamente all'entrata in vigore del presente REC, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questa disciplinate.

ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

Si introducono le seguenti definizioni:

VOCE	DEFINIZIONE
1. Aggetti e sporti	Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra.
2. Area pertinenziale	Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto. È la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale. In ogni caso, l'area pertinenziale deve essere priva di autonomo valore di mercato ed irrilevante in termini di capacità edificatoria ovvero priva di destinazione autonoma rispetto al fabbricato principale.
3. Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che: - non si configura come una terrazza; - abbia la sola funzione di copertura; - non sia direttamente accessibile da uno o più locali interni.

4. Lotto	Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
5. Parete finestrata	Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munita di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
6. Pergolato	Struttura di arredo leggera e amovibile destinata all'ombreggiamento, installata a ridosso o su parete esterna del fabbricato per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse.
7. Piano di campagna	Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio-urbanistico.
8. Quota zero di riferimento	La quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Nel caso in cui detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.
9. Quota di pavimento	Per gli edifici residenziali o residenziali misti, la quota di pavimento dell'edificio è posto a m 0,20 rispetto alla quota del marciapiede e, ove mancante, come individuata nelle precedente definizione n.8. Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e agricola, la quota di pavimento dell'edificio è la quota media del terreno allo stato originario.
10. Tenda	Elemento ombreggiante retraibile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici.
11. Cortile	Spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili
12. Cavedio o pozzo di luce o chiostrina	Area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
13. Locale interrato in edifici produttivi e terziari	Locale ove la differenza tra l'intradosso del solaio di copertura del locale e il piano di campagna circostante è inferiore a m 1,00.
14. Locale seminterrato in edifici produttivi e terziari	Locale ove la differenza tra l'intradosso del solaio di copertura del locale e il piano di campagna circostante è compresa tra 1,00 m e 1,60 m.
15. Locale assimilabile a fuori terra in edifici produttivi e terziari	Locale ove la differenza tra l'intradosso del solaio di copertura del locale e il piano di campagna circostante è superiore a m 1,60.
16. Unità edilizia	Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.
17. Altezza dei vani	È l' <i>altezza utile</i> di cui alla definizione n.29 dell'Allegato A del presente REC
18. Distanza dai confini o dalle strade	È la lunghezza minima misurata in direzione perpendicolare tra il perimetro della superficie coperta del fabbricato misurata o i punti di massima sporgenza, compresi i porticati ed esclusi gli aggetti non superiori a 1,50 m, e la linea assunta come confine di proprietà o confine stradale;
19. Distanza tra fabbricati	È la lunghezza minima tra pareti o parti di corpi di fabbrica fronteggianti misurata in direzione perpendicolare rispetto ai paramenti esterni o ai punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti non superiori a 1,50 m.

20. Volume urbanistico	<p>È la somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda (Definizione Uniforme n.19). Sono esclusi dal computo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte le pareti, qualunque ne sia lo spessore; - tutti i solai ed in genere le partiture orizzontali; - i porticati ad uso pubblico; - le logge rientranti fino alla profondità di m. 1,50 (valutate per la sola eccedenza); - tutti gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, fino ad uno sbalzo di m. 1,50 (valutati per la sola eccedenza); - i porticati aperti almeno su due lati fino alla profondità di m. 1,50 (valutati per la sola eccedenza); - tutti i locali interrati destinati a servizi ed accessori, purché l'estradosso non emerga più di m. 0,50 dal piano campagna originario; qualora l'estradosso superi i m 0,50 verrà conteggiata la sola parte eccedente i m 0,50; - i sottotetti non abitabili con altezza media non superiore a m. 1,90 e con altezza minima inferiore a m. 1,40; - garage/posti auto coperti, fino ad un massimo di mq 25 per alloggio, compresi esclusivamente entro il corpo del fabbricato principale; - tutti i volumi tecnici quali torrette degli ascensori, camini, abbattitori di fumo, torri di raffreddamento. <p>Saranno egualmente esclusi dal computo della cubatura, limitatamente agli edifici uni o bifamiliari, i vani scala da realizzarsi sempre obbligatoriamente all'interno del corpo di fabbrica. Nel caso di fabbricati con intradossi di copertura ad altezze diverse, o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti.</p>
------------------------	--

ART. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri storici architettonici e testimoniali dei Centri Storici e degli ambiti agricoli di pregio, l'Amministrazione Comunale può derogare o applicare specifica disciplina previo apposita variante urbanistica.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

ART. 5 - SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001.
Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza del SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e s.m.i., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il decoro urbano, i procedimenti riguardanti l'idoneità ed il funzionamento degli impianti termici, i procedimenti relativi all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, ecc..
4. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica tramite la piattaforma all'uopo predisposta.

ART. 6 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativo edilizio, in applicazione del DPR 160/2010.
2. Il servizio di Sportello Unico per le Attività Produttive è stato affidato in forma associata alla C.C.I.A.A..

ART. 7 - COORDINAMENTO SUAP/SUE

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

ART. 8 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata, ad eccezione di richieste di CDU, di cui all'art.13 del presente REC, e di accesso agli atti ex L. 241/1990.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alle Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è stabilito dal DPR 380/2001 e dalla L. 241/1990.
7. Le modalità di esecuzione delle opere edilizie sono disciplinate dal DPR 380/2001 e dal D.Lgs 42/2004 e s.m.i..
8. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio e sono aggiornate periodicamente.

ART. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE

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

ART. 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004. Essa supporta gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel Regolamento Commissione Locale per il Paesaggio approvato con DCC n. 35 del 30.09.2020.
3. Sono soggetti all'esame della Commissione gli interventi riguardanti:
 - le istanze ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
 - le istanze di accertamento di compatibilità ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 relative ad interventi edilizi che alterino l'aspetto esteriore dei luoghi ricadenti all'interno di ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
 - istanze di permesso di costruire ricadenti in ATO 1 o VIncA in area SIC;
 - i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ai sensi dell' art. 167 D.Lgs 42/2004.

ART. 11 - COMMISSIONE "TERRITORIO"

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

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**ART. 12 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA**

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

ART. 13 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale (Titolo V - Bonifica di siti contaminati - artt. 251 e 253 del D.Lgs 152/2006) e sulla base dell'elenco regionale, riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio (CSR).
3. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è presentata dal proprietario, o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale, completa degli allegati indicati, in particolare di estratto di mappa aggiornato.

4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) deve essere rilasciato entro il termine perentorio previsto dall'art. 30 comma 3 del DPR n.380/2001, di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
5. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti di segreteria nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
6. In presenza di richiesta di CDU interessanti mappali posti a confine del territorio comunale, il confine catastale prevale sul limite amministrativo riportato in cartografia di PRC. Il mappale assumerà la destinazione urbanistica della porzione contigua ricadente, nello strumento urbanistico, all'interno del territorio comunale.

ART. 14 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I termini per l'inizio e la fine dei lavori (permessi di costruire e SCIA) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del DPR 380/2001 o in base a specifiche disposizioni di legge (art.10 comma 4 della Legge 120/2020 "Conversione con modificazioni del DL 76/2020 SEMPLIFICAZIONI).

ART. 15 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

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

ART. 16 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e s.m.i. e regolato dalla LRV 61/85 e s.m.i. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.
2. L'importo del contributo di costruzione di cui alla Sezione II del DPR 380/2001 art. 16, può essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, con le seguenti modalità:
 - a) Oneri di urbanizzazione (DCC n. 8/1986 e ss.):
 - 1^a rata del 25% al momento del rilascio del permesso di costruire;
 - 2^a rata del 25% entro 6 (sei) mesi dal rilascio del permesso di costruire;
 - 3^a rata del 25% entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del permesso di costruire;
 - 4^a rata del 25% entro 18 (diciotto) mesi dal rilascio del permesso di costruire;
 - b) Costo di Costruzione (DCC n. 10/1986 e 69/1986 e ss.):
 - 1^a rata del 50% al momento del rilascio del permesso di costruire;
 - 2^a rata del 50% alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.) e comunque entro 3 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire e non oltre 60 giorni dall'ultimazione delle opere;

L'importo del contributo dovuto per opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi delle attività classificate insalubri e per la sistemazione ambientale dei luoghi, nonché la monetizzazione degli standars, sarà invece interamente versato al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della S.C.I.A..

La rateizzazione non troverà applicazione qualora l'importo di ciascuna rata risulti inferiore a € 500,00.

In caso di rateizzazione il titolare del permesso di costruire dovrà prestare a garanzia apposita cauzione, anche mediante fidejussione, pari al 100% della somma non ancora versata.

Il mancato versamento nei termini dovuti comporterà l'applicazione degli interessi e penalità previsti dall'art. 42 c. 2 del DPR 380/2001.

3. Nel caso di garanzie prestate dai titolari di convenzioni urbanistiche o di titoli abilitativi con previsione di esecuzione di opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'importo delle cauzioni prestate dovrà essere pari all'importo dei lavori come risultante dal quadro economico (Q.E.) delle opere.

ART. 17 - PARERI PREVENTIVI

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, mediante modalità telematica tramite la piattaforma all'uopo predisposta.
2. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
3. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante pareri o atti successivi.

ART. 18 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, di sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 56 del presente REC.

ART. 19 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i..

ART. 20 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

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

ART. 21 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

1. Il Comune favorisce le procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 22 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare allo Sportello Unico la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita piattaforma telematica.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, ecc.).
3. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori, per interventi asseverati con SCIA o CILA è considerata quale data di inizio dei lavori la data di deposito della stessa, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri necessari.
4. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, con procedura telematica.
5. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare mediante procedura telematica apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili. Il trasferimento si verifica di diritto alla data di deposito della richiesta allo Sportello Unico di competenza.
6. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE con procedura telematica il nominativo del nuovo tecnico ed allegare l'accettazione di rinuncia del precedente direttore dei lavori corredata di relazione tecnica sui lavori eseguiti.

ART. 23 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune gli atti e i documenti previsti dai moduli unificati e standardizzati, approvati con Accordo tra Governo, Regioni ed Enti locali in Conferenza Unificata del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 ai sensi del D. Lgs. 222 del 25.11.2016, mediante procedura telematica prevista dalla specifica piattaforma digitale.
2. In ogni caso la data di inizio lavori dovrà essere comunicata prima del suo effettivo inizio.

ART. 24 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del titolo abilitativo entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita piattaforma telematica. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analogha comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.

3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita piattaforma telematica.
4. Nei casi indicati all'articolo 3 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori o alla SCIA di agibilità.
5. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
6. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 83 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

ART. 25 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente e separatamente autorizzate dall'Ufficio Tributi e Ufficio Lavori Pubblici e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere idonee indicazioni grafiche atte a localizzarla. Dovrà essere corredata di adeguata documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento.
3. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune, tramite l'Ufficio Lavori Pubblici, subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione che viene restituita dopo che il suolo, le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Valgono inoltre le ulteriori disposizioni di cui al successivo articolo 34 "Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori".
4. La tassa di occupazione è determinata in base al relativo regolamento comunale.

ART. 26 - COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA

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

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 27 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Le opere edilizie devono essere eseguite, nel rispetto degli obblighi di cui alla vigente normativa, in modo conforme al progetto assentito oltre che alle prescrizioni del titolo abilitativo nonché alle eventuali convenzioni e atti d'obbligo ad esso collegati.

2. I soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori (l'intestatario del titolo, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, il responsabile della sicurezza e tutti gli altri eventuali soggetti che hanno un ruolo di natura esecutiva rispetto all'opera), come identificati nella comunicazione di inizio lavori di cui al precedente articolo 25 22 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

ART. 28 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede all'Ufficio Lavori Pubblici di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 83 del presente Regolamento.

ART. 29 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. La conduzione del cantiere riguarda tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dalla data di inizio dei lavori alla conclusione degli stessi, comprendendo tutte le lavorazioni ed attività pertinenti alle opere. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.

Recinzioni provvisorie

2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

Opere provvisorie del cantiere

4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Documentazione di cantiere

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

- il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA/CILA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - le denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredate dal relativo progetto strutturale;
 - il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
 - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
 - la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo.
7. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

ART. 30 - CARTELLI DI CANTIERE

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni minime 1,00 m x 1,00 m, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
 - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - Estremi del titolo abilitativo e data di inizio dei lavori;
 - Nominativo del committente;
 - Nominativo del progettista;
 - Nominativo del Direttore dei Lavori;
 - Nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - Nominativo calcolatore opere in C.A.;
 - Nominativo del responsabile di cantiere;
 - Nominativo del responsabile della sicurezza;
 - Recapito telefonico per emergenze;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello e le scritte prive di immagini in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
4. La mancata esposizione del cartello comporta l'applicazione di una sanzione ai sensi dell'art. 7bis del D. Lgs 267/2000, dell'art. 44 comma 1 a) del DPR 380/2001 e s.m.i., e artt. 110 e 481 del Codice Penale.

ART. 31 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'interessato del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo 25.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto della vigente normativa di settore.

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

ART. 32 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

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

ART. 33 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici deve essere posto a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Direttore dei lavori deve darne immediata comunicazione allo Sportello Unico o all'ufficio competente; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi.
4. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti, come previsto nel precedente articolo 26 del presente regolamento.
5. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ART. 34 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI

1. L'impresa esecutrice è tenuta a mantenere costantemente pulito lo spazio pubblico attiguo al cantiere o eventualmente interessato dai lavori per tutta la durata degli stessi. Qualora si verificassero spargimenti di materiale l'impresa deve provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, l'impresa esecutrice e l'intestatario del titolo abilitativo sono tenuti a garantire l'integrale ripristino, a regola d'arte, e nel rispetto delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche, delle aree e degli

impianti ed attrezzature pubbliche; la riconsegna, a ripristino effettuato, avviene in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese dell'impresa esecutrice e, in solido con questi, dell'intestatario del titolo abilitativo, mediante escussione della cauzione di cui all'art. 25 comma 3.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 35 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

Art. 35.1 - Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare. I locali in cui si effettuano tali attività devono essere raggiungibili internamente all'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 consente più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono a titolo esemplificativo:
 - a) **Spazi/locali di abitazione**, adibiti a funzioni residenziali la cui presenza di persona non ha carattere di saltuarietà: camere da letto, soggiorni, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) **Spazi/locali accessori integrativi**, adibiti a funzioni residenziali, dove la permanenza di persone è limitata nel tempo e dedicata ad operazioni ben definibili: verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ingressi, disimpegni, scale, angoli cottura, dispense, taverne, cantine, ecc.;
 - c) **Spazi/locali accessori di servizio**, adibiti esclusivamente a funzioni accessorie di servizio che comportano presenza solo saltuaria di persone: depositi, soffitte, ripostigli, centrali termiche, vani ascensore, archivi e magazzini non presidiati, garage, ecc.I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Responsabile del Servizio.
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal D. Lgs. 81/2008, si applicano anche per i locali adibiti ad attività lavorative nei quali vi sia la presenza continua di persone (uffici, magazzini, depositi e archivi presidiati, studi professionali e laboratori ove si svolge l'attività e locali ad uso produttivo, assimilabili agli spazi di abitazione).
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3 lettera a), può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano di campagna.

Art. 35.2 - Altezze minime

1. Nelle **abitazioni** devono essere garantite le misure dal DM del 05.07.1975 e s.m.i. con le seguenti precisazioni:
 - a) l'altezza media interna degli **spazi/locali di abitazione** di cui al precedente art. 35.1 comma 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli **spazi/locali accessori integrativi** di cui al precedente art. 35.1 comma 3 lett. b), l'altezza è riducibile a m 2,40; per gli **spazi/locali accessori di servizio**, di cui al precedente art. 35.1 comma 3, lett. c) l'altezza è ulteriormente riducibile a m 2,20 qualora sia ubicati in locali interrati;
 - b) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti a vista l'intradosso è riferito al sottotavolato.
 - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali e/o di settore i **locali destinati ad attività ed usi collettivi** (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.) avranno un'altezza utile minima di m 3,00, salvo i **locali accessori** (WC/bagni, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del comma 1 dell'art. 2 della LR 51/2019 e al seguente art. 35.8.
4. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previo apposita asseverazione del professionista.

Art. 35.3 - Dotazione degli alloggi e superfici minime

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a) stanza di soggiorno di mq 14,00. L'angolo cottura o "posto di cottura" annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
 - b) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
 - c) un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00, non comprensivi dell'eventuale antibagno, dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno. È sempre obbligatorio un disimpegno di separazione nel caso in cui il bagno non comunichi direttamente con una camera. Un eventuale secondo servizio igienico può avere dimensioni minori e con aerazione forzata. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto;
 - d) un garage o posto auto coperto di superficie di almeno mq 20,00 complessivi in caso monolocale per una persona; in tutti gli altri casi, un garage o posto auto coperto di superficie di almeno mq 25,00 complessivi; In caso di nuova edificazione, per garage o posto auto coperto s'intende uno spazio compreso all'interno dell'abitazione. In presenza di interventi sull'edificato esistente che comportano il frazionamento delle unità immobiliari, il garage o posto auto coperto può essere ricavato all'esterno dell'edificio abitativo;
 - e) un magazzino - ripostiglio delle dimensioni minime di mq 4,00, eventualmente annesso in un unico vano con il garage;
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00.
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 38,00 se per una persona e non inferiore a mq 45,00 se per massimo due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno 4,00 mq opportunamente disimpegnato ed un angolo cottura di almeno mq 6,00.
4. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) dell'art. 2 comma 1 della LR 51/2019 (Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi), nonché le disposizioni relative a specifiche attività disciplinate dalla Legge, tra cui le strutture ricettive di cui alla LR 11/2013 (Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto), e s.m.i. e le strutture sanitarie di cui alla LR 22/2002 e s.m.i. (Autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali).

Art. 35.4 - Illuminazione, ventilazione e aereazione e altri requisiti specifici

Alloggi

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e DM 7.6.1973 e s.m.i.) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di areazione viene computata in base al serramento apribile. La superficie finestrata non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico architettonico, sono consentite misure inferiori fino ad un massimo di 1/10.
3. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019, come previsto dalla LR 51/2019 il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
4. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
5. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
6. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
7. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

Locali di lavoro di tipo produttivo (attività di produzione in genere, laboratori e magazzini presidiati)

8. I locali di lavoro di tipo produttivo devono rispettare quanto disposto dagli artt. 3.1 e 4.1 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

Locali con presenza saltuaria di addetti (depositi-magazzini non presidiati).

9. I locali di lavoro con presenza saltuaria di addetti devono rispettare quanto disposto dagli artt. 3.2 e 4.2 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

Uffici, attività culturali e ricreative

10. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

Locali destinati ad attività commerciali

11. I locali destinati ad attività commerciali nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

Bagno – servizi igienici

12. Il bagno negli alloggi deve essere fornito di finestra apribile all'esterno di misura minima di 1/12 della superficie netta di pavimento (Snp) e comunque non inferiore a 0,60 mq per il ricambio dell'aria e illuminazione. Per gli edifici non assimilabili alla residenza si rimanda alle superfici minime stabilite dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

13. Per i locali di lavoro e per quelli destinati al commercio si rimanda alle superfici minime stabilite dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

Cucine

14. Nelle cucine e nei posti/angoli di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, mediante canna di esalazione forzata con espulsione al tetto, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, tenuto altresì conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).

15. Negli ambienti di lavoro, la cucina deve possedere i requisiti strutturali per quanto riguarda: altezza, aerazione e illuminazione naturale diretta, rifinitura delle pareti e dei pavimenti. Qualora si eseguano operazioni di confezionamento dei pasti deve possedere i requisiti aggiuntivi stabilite dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997).

Corridoi

16. I locali destinati al transito/passaggio e non permanenza di persone, al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale interni alle singole unità immobiliari possono servirsi di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale. I corridoi privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati dovranno essere dotati, ogni 10 metri, di prese di aerazione a pavimento ed a soffitto al fine di garantire un costante ricambio naturale dell'aria. In ogni caso, in edifici destinati al commercio valgono i valori di illuminamento medio orizzontale sul piano di lavoro indicati nella Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997).

Cantine, seminterrati, garages e autorimesse

17. Possono servirsi in alternativa di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale i locali destinati a cantina, garage e autorimessa. Quest'ultima dovrà comunque essere dotata di portoni forati in modo permanente in misura non inferiore a 1/100 della superficie di pavimento del locale, salve diverse prescrizioni previste dalla normativa antincendio. I seminterrati e gli scantinati occupati da vani accessori devono disporre di aerazione naturale nel rapporto di 1/20. Tale aerazione può essere sostituita con impianti ad aerazione forzata previo presentazione del relativo progetto.

18. Le autorimesse, qualora abbiano una capacità di ricovero non superiore a 300 mq, devono rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- aerazione naturale complessiva di superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento prevedendo inoltre aperture permanenti di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100);
- assenza di impianti a fiamma libera e comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
- non possono comunicare direttamente con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono, di norma, essere aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione.

19. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di adeguata canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale. Sono esclusi da ogni obbligo di aerazione i locali di passaggio comunicanti con locali direttamente aerati dall'esterno.

20. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

Art. 35.5 - Scale, ascensori ringhiere e parapetti

Scale

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo

i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi. La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m 1,20.

2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo lucernaio la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 ma con un minimo di m 1,00. Per ulteriori disposizioni ed eventuali "scale a chiocciola" si rinvia alla DGR n.1428/2011.
9. Nel caso di locali di abitazione posti su più livelli, la scala interna non può essere sostituita da un collegamento con elevatore.
10. Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione ed in ogni altro caso di incremento del numero delle unità abitative, non è ammesso servire gli alloggi posti al di sopra del piano terra tramite scale aperte esterne.
11. Fermo restando l'applicazione del DPR 547/55 dell'art.16 e del D. Lgs. 242/96, art.16, c.2, punto c, le scale negli ambienti di lavoro, in generale, devono possedere i requisiti indicati nella Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997).
10. Nelle tipologie edilizie plurifamiliari, condominiali e miste la larghezza minima dei corridoi, funzionali a più unità immobiliari, non può essere inferiore a m 1,20. La larghezza minima dei rimanenti corridoi è fissata in m 1,00.

Ascensori

11. Le disposizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428/2011 "Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della L.R. 12/07/2007 n.16 approvate con DGR n. 509 del 02/03/2011 e s.m.i.. "

Ringhere e parapetti

14. Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di m 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro. Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento.
15. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

Art. 35.6 - Soppalchi e sottotetti di nuova costruzione

1. Per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi a condizione che:
 - a. la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale,
 - b. siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo,
 - c. abbiano un'altezza minima di m 2,20;

Art. 35.7 - Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali integrativi o di servizio, come definiti dal precedente art. 35.1 comma 3, lett. b) e c). In ogni caso deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria o l'aerazione forzata come previsto al precedente art. 35.4 comma 18. Deve essere inoltre rispettata l'altezza minima prevista all'art. 35.2 comma 1.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini. È comunque fatta salva la possibilità di aerazione e illuminazione artificiale ai sensi del precedente art. 35.4.
3. In presenza di produzione di acque reflue, qualora il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.
4. Negli ambienti di lavoro, valgono i requisiti aggiuntivi stabilite dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997).

Art. 35.8 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti e legittimamente realizzati alla data del 06 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019 n.51. Si definisce come sottotetto, ai fini della LR 51/2019, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata. È fatto salvo il rispetto dei parametri di cui al comma 1 lett. a), b), c) e d) dell'art. 2 della LR 51/2019 e del D.Lgs. 42/2004, e s.m.i. in materia di beni culturali e ambientali.
2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n.457/78 e dell'art.3 DPR 380/01 e s.m.i..
3. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a SCIA secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i., e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione.
4. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al precedente art. 16.
5. Per gli interventi di cui sopra dovranno essere trasmessi i seguenti specifici elaborati:
 - dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
 - calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
 - dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;
6. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

ART. 36 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

Art. 36.1 - Linee generali

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici

e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.

2. Le successive disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione). Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.

Art. 36.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia che fanno riferimento al D.Lgs 192/2005.

Art. 36.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. Si rinvia alle disposizioni contenute nel Capo II "Elementi tipologici, morfologici e costruttivi" del Prontuario del PI vigente. Si richiamano inoltre i contenuti relativi alla legislazione per l'efficienza energetica degli edifici, in particolare le disposizioni del D.Lgs 192/2005 e s.m.i. (art. 14 D.Lgs 102/2014), D.Lgs 28/2011 e DPR 59/2009.
2. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
3. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.
4. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
5. Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.
6. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
 - utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
 - prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
 - limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;

- consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
 - adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
7. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
- per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
 - per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
8. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecnico-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
9. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

Art. 36.4 - Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura.
2. In ogni caso la progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal DM 37/2008 e s.m.i. e dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i..

Art. 36.5 - Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D. Lgs. 28/2011.
3. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR 14/2009 e la DGRV n.1781/2011.

Art. 36.6 - Pannelli fotovoltaici/solari

1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica.
3. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR 14/2009

Art. 36.7 - Serre solari bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR 14/09, della DGRV n.1781/2011 e del successivo art. 69 del presente REC

Art. 36.8 - Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici interessati da interventi di sostituzione, di demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
3. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
4. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 400 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
5. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli edifici. Devono essere dotate di:
 - sistema di filtratura per l'acqua in entrata,
 - di uno sfiatore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà;
 - di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

Art. 36.9 - Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
 - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
 - parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
 - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.

3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
 - utilizzare interruttori crepuscolari;
 - utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della LR 17/2009 e s.m.i. e del Piano Comunale di Illuminazione Pubblica - PCIL (DCC n. 44 del 03.12.2015).

Art. 36.10 - Requisiti acustici passivi

1. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2017 e s.m.i..

Art. 36.11 - Relazione tecnica

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

ART. 37 - INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

1. Per gli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio degli immobili che necessitano di adeguamenti agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, ferma restando l'applicazione dell'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., il Comune può deliberare una riduzione degli oneri di urbanizzazione o altre forme di premialità.

ART. 38 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Tenuto conto che il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione, nelle more dell'approvazione delle linee guide del piano regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
 - adottare negli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, qualora tali attività comportino interventi sull'attacco a terra, tecniche costruttive, in conformità con le direttive di cui all'art. 31 delle NTA del PTRC, atte a prevenire l'accumulo di radon all'interno dei locali.
 - evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con esso confinante;
 - facilitare la rimozione del radon tramite interventi che favoriscono la ~~rimozione~~ fuoriuscita del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ecc.); una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

ART. 39 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

1. Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, si applica quanto previsto dall'art. 79 bis della LR 61/85 e s.m.i. "Misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza".

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**ART. 40 - STRADE**

1. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal DM 05/11/2001 - norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
2. Si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 21 del Prontuario di Qualificazione Ambientale e Mitigazione Architettonica (PQAMA) del vigente PI.
3. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei DM n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

ART. 41 - 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. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.
2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto d'illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
5. 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 m 2,80, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

ART. 42 - PISTE CICLABILI

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

2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. Le piste ciclabili dovranno avere le caratteristiche contenute nell'art. 24 del PQAMA del vigente PI.
5. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e s.m.i..
6. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.

ART. 43 - AREE PER IL PARCHEGGIO

1. I parcheggi scoperti, sia pubblici e di uso pubblico che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge, devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta:
 - utilizzando manto di asfalto, limitatamente alle corsie principali di manovra;
 - ponendo contestualmente a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;
 - destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.
2. Le dimensioni minime degli stalli di sosta per le autovetture sono le seguenti:
 - m 5,00 x m 2,50 se disposti "a pettine" o secondo angoli di rotazione tra 45° e 60°;
 - m 6,00 x m 2,50 se disposti nel senso longitudinale della strada.
3. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno "disabili".
4. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale. I parcheggi che utilizzano parte della sede stradale devono avere una fascia minima di 0,5 m di rispetto fra i posteggi e le carreggiate.
5. Nella progettazione e realizzazione delle aree per parcheggio dovranno essere utilizzati criteri che garantiscano la sicurezza del traffico sulla rete viaria cui sono collegati e delle manovre di stazionamento. Dovrà inoltre essere ricercata la connessione con i percorsi di movimento pedonale.
6. Gli stalli di sosta devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
7. Le aree di sosta ed i cortili destinati a parcheggio devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme adottando tutte le precauzioni per evitare l'erosione dei terreni e versanti.
8. Per le dotazioni urbanistiche minime dei parcheggi si rinvia all'art. 30 delle NTO del PI.
9. Nei progetti edilizi di nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e cambi d'uso, con o senza opere preordinate, negli ampliamenti dell'esistente, con o senza aumento di unità immobiliari, si devono individuare spazi da destinare alla sosta, al parcheggio ed al ricovero degli automezzi, nei limiti e con le modalità di seguito specificati, oltre a quanto previsto dall'articolo 35.3.
10. In presenza di mutamento della destinazione d'uso di un edificio esistente, o di una sua porzione, anche senza opere ma comunque comportante un maggior carico urbanistico, dovrà essere comunque garantita la dotazione minima di aree a parcheggio, sia di tipo pubblico (nel caso lo imponga la destinazione) sia di tipo privato, similmente agli interventi di nuova costruzione aventi analoga destinazione.

11. I conteggi delle aree pubbliche e private vanno eseguiti con le medesime modalità. In generale, il conteggio delle superfici per parcheggi pubblici e privati va eseguito comprendendo gli eventuali spazi strettamente occorrenti all'accesso e manovra degli autoveicoli; le aree interessate dai parcheggi devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche e opportunamente alberate con essenze d'alto fusto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade pubbliche, le essenze potranno essere opportunamente posizionate su aree verdi contigue.
12. Gli spazi necessari per i parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ovvero in sottosuolo, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade, confini e/o tra fabbricati con vincolo ex Lege 122/89.
13. Qualora i parcheggi siano relativi ad utilizzi di tipo pubblico (in generale quelli pertinenti ad attività commerciali e direzionali) vanno asserviti all'attività per tutta la durata della utilizzazione come da articolo 29 ultimo comma delle NTO del PI.
14. In nessun caso il parcheggio privato può interessare aree destinate ad un uso pubblico, a meno che esso non venga comunque garantito in superficie e gli spazi privati siano ricavati nel sottosuolo; in questo caso la realizzazione avviene a carico esclusivo del privato e l'uso pubblico regolato a mezzo di convenzione opportunamente registrata.
15. In tutti gli interventi edilizi comportanti ampliamento, cambio d'uso e/o ristrutturazione, deve essere garantita una superficie a verde inerbito e piantumato in conformità ai parametri urbanistici previsti dalla specifica zona. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 27 del PQAMA vigente.

ART. 44 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.
2. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucciolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 16 del PQAMA vigente.
3. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
4. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabicyclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'Amministrazione Comunale. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 19 del PQAMA vigente.
5. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

ART. 45 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità sovracomunale, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente REC ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione Comunale, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e s.m.i.).
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..
7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 22-23-24-26 del PQAMA vigente.
8. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 19 del PQAMA vigente.

ART. 46 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.
2. L'apertura di accessi dallo spazio pubblico è subordinata a nulla-osta o autorizzazione rilasciatoo dall'Ente proprietario della strada, a seconda che si sia dentro o fuori dal perimetro del centro abitato.
3. Per ogni lotto è ammesso un solo accesso carraio. L'accesso con più passi carrabili è consentito solamente quando risulti giustificato da esigenze di viabilità sia interna che esterna. Non sono ammessi passi carrai ad una distanza dalle intersezioni o dalle curve, calcolata dal punto di tangenza tra il tratto rettilineo e il raccordo circolare, inferiore a:
 - 30,00 m dalle strade extraurbane secondarie;
 - 15,00 m dalle strade locali con sede stradale di larghezza non inferiore a 7,00 m;
 - 12,00 dalle altre strade locali con sede stradale di larghezza inferiore a 7,00 m.
4. I passi carrabili di nuova costruzione o in caso di rifacimento integrale di quelli esistenti devono essere arretrati di m 5,00 rispetto al confine stradale comprensivo di eventuali marciapiedi e/o piste ciclopedonali in conformità con

il regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada. Sono ammessi arretramenti inferiori, esclusivamente nel caso di cui all'art. 74 comma 3 lett. a) del presente REC.

5. La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 m e superiore a 6,50 m. Maggiori larghezze potranno essere autorizzate esclusivamente nelle aree produttive per esigenze legate alla circolazione di mezzi pesanti.
6. Le uscite da autorimesse interrate o semi interrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano o semi-piano di pendenza non superiore al 5% per una lunghezza di almeno 5,00 metri, finalizzato alla sosta di un'autovettura. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.
7. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee ed a m 4,00 se in curva. In caso di rampe a doppio senso di marcia a servizio di autorimesse di oltre 300 mq, o disposte su più piani, la larghezza non può essere inferiore rispettivamente a m 5,00 se rettilinee e a m 6,00 se in curva. Sono fatte salve dimensioni maggiori e più restrittive disposizioni emanate dagli enti preposti.
8. Per rampe o tratti di rampe non rettilinee il raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non deve essere inferiore a m 7,00 per rampe a senso unico di marcia e non inferiore a m 8,25 per rampe a doppio senso di marcia. Il raggio minimo di curvatura misurato sul filo interno della curva non deve essere inferiore a m 2,00.
9. E' facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.
- 10 Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, impianti sportivi, cinema etc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno m 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

ART. 47 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I chioschi sono manufatti smontabili e di palese amovibilità, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. I dehors chiusi o aperti, sono costituiti da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico. Lo stesso costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
3. La tipologia, i materiali, le dimensioni e l'ubicazione dei chioschi e dei dehors nonché i relativi arredi sono stabiliti ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale ed eventualmente sottoposti a convenzione.

ART. 48 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

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

- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - quadri per affissioni e simili.
4. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
 5. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
 6. Gli indicatori e gli apparecchi predetti possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
 7. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di m 1,50, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

ART. 49 - NUMERI CIVICI

1. La normativa in merito alla numerazione civica esterna ed interna nonché alle targhe toponomastiche è definita dal DPR n. 223 del 30.05.1989 e dall'ISTAT.
2. Alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, Il Comune, attraverso l'ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato.
3. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa. Le eventuali variazioni, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
4. Il numero civico deve essere collocato, a cura del proprietario, a fianco della porta di ingresso o, nel caso dell'accesso pedonale, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
5. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.
6. Le caratteristiche e le dimensioni della targhetta, nonché i criteri di esposizione e di ordine, sono definiti dall'Ufficio Comunale competente.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 50 - AREE VERDI - PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE - ORTI URBANI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. Negli interventi di ripristino di parchi e giardini pertinenti ad immobili di interesse storico, sarà necessario inserire i soggetti vegetali con rispetto del progetto originale o dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio specifico. La

messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi nella scelta delle specie.

3. L'Amministrazione Comunale potrà promuovere la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani.
4. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 18 del PQAMA vigente.

ART. 51 - SENTIERI E PERCORSI RURALI

1. Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere particolarmente attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.
2. Nell'attuazione degli interventi edilizi e nel rilascio dei relativi titoli abilitativi, si deve tenere conto dell'uso pubblico e continuativo di eventuali sentieri. È nelle facoltà del Comune richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, la manutenzione di quelli esistenti, la riapertura di eventuali passaggi chiusi o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

ART. 52 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
 - a) lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue dovrà essere attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, ove presenti o con sistema autonomo in base alla normativa vigente debitamente autorizzato, secondo quanto previsto dal Regolamento di fognatura vigente e dal Piano di Tutela delle Acque.
 - b) il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, mediante il conseguimento di indici di permeabilità il più elevati possibile e dell'uso privilegiato di materiali di pavimentazione semipermeabili in luogo di quelli impermeabili; a tal fine dovrà essere garantita
 - nelle nuove costruzioni, una percentuale di superficie permeabile almeno del 30% fatte salve specifiche disposizioni di zona disciplinate dalle vigenti NTO del PI,
 - nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento.
2. Ove possibile, fermo restando il precedente comma 1, lett. a), le acque meteoriche devono essere recuperate per usi irrigui e domestici di tipo non alimentare attraverso il convogliamento delle stesse in cisterne impermeabili, o convogliate in fossati o canali di scolo, nel rispetto di quanto indicato nell'art. 36.8 comma 4 del presente REC.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 53- IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE DI SERVIZIO

1. La gestione e l'esercizio delle reti tecnologiche (acquedotto - fognatura - energia elettrica - gas) sono demandati all'Ente gestore del Servizio. In ogni caso valgono le disposizioni e le prescrizioni tecniche previste dal Regolamento dell'Ente e dalla normativa vigente in materia.

2. La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dal vigente Regolamento consortile per la gestione dei rifiuti urbani, trattandosi di servizio esternalizzato. Nella progettazione di edifici condominiali, plurifamiliari, a destinazione mista e nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, dovranno essere previsti spazi idonei ad alloggiare almeno i contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani. Gli spazi dovranno essere facilmente raggiungibili dai mezzi di servizio per la raccolta. Al fine di un corretto inserimento nel contesto edilizio e urbano, dovranno essere altresì adeguatamente protetti e mascherati.

ART. 54 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del DPR 380/2001 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente prevista:
 - per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, pertinenziali e non, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e,
 - relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 % di quelli totali;
 - analogamente al punto precedente, nei parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 20 % di quelli totali.

ART. 55 - TELECOMUNICAZIONI - INFRASTRUTTURAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI

1. La presente disciplina regolamentare viene emanata in recepimento di quanto disposto dall' art. 135/bis del DPR n. 380/2001 e s.m.i. in merito alla necessità di dotazione degli edifici di infrastrutture fisiche multiservizio a banda ultra larga.
2. La presente disciplina si applica a tutti gli edifici di nuova edificazione, ancorché realizzati tramite interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione. Si applica altresì agli interventi di frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione della presente disciplina, come previsto al penultimo comma del presente articolo.
3. I cavetti verticali di alloggiamento dell'infrastruttura di cablaggio, dovranno essere ubicati nei vani scala ed essere facilmente accessibili. La progettazione e l'esecuzione degli impianti deve tener conto dei seguenti criteri:
 - 1) adattabilità: la capacità dell'infrastruttura a permettere modifiche ai cablaggi in essa posati e a consentire l'insediamento di nuovi impianti. A tale proposito è opportuno lasciare nell'infrastruttura un adeguato spazio "di riserva" per la sfilabilità e per ampliamenti futuri;
 - 2) flessibilità: la capacità a supportare la distribuzione di nuovi servizi e/o la gestione dei servizi esistenti da punti diversi rispetto a quanto previsto nel progetto iniziale, come, per esempio, il cambiamento degli arredi;
 - 3) modificabilità: si riferisce al fatto che una unità immobiliare è progettata tenendo conto della sua possibile suddivisione futura in unità immobiliari indipendenti.

4. Poiché l'infrastruttura ha impatto sugli elementi della costruzione muraria (muri, strutture portanti, solai, pavimenti, ecc.), e può interferire con gli altri impianti incidendo sulle prestazioni strutturali e qualitative dell'edificio, è necessario che le caratteristiche dell'infrastruttura siano definite insieme alla fase progettuale della struttura dell'edificio e degli altri impianti.
5. Si devono evitare ponti termici ed acustici e non devono essere alterati gli elementi della struttura portante dell'edificio quali pilastri, travi, solette, solai, ecc..
6. E' sconsigliata la posa dell'infrastruttura a contatto con tubazioni dell'impianto idrico; inoltre, dovrà essere evitata la vicinanza a canne fumarie e a sorgenti di calore e non potranno essere utilizzati i vani ascensore per la posa dei condotti.
7. E' importante che tutta l'infrastruttura relativa ad una unità immobiliare si sviluppi all'interno della stessa, in modo da non costituire servitù rispetto ad altre unità immobiliari.
8. Negli edifici condominiali il quadro generale di distribuzione deve essere ubicato in parti comuni; i quadri di distribuzione ai vari piani dovranno essere ubicati nei vani scala e/o disimpegni comuni.
9. Il dimensionamento del quadro generale deve garantire uno spazio libero di almeno il 30%, per consentire riconfigurazioni e interventi di manutenzione.
10. In un edificio in cui i piani abitabili hanno una superficie lorda inferiore a 1000 m² è sufficiente un solo cavedio mentre per edifici a più piani con superfici superiori è consigliabile predisporre più cavedi e di conseguenza più locali tecnici di piano.
11. Ogni edificio, ovvero anche singole unità immobiliari facenti parte di edifici a schiera, deve essere dotato di un punto di accesso canalizzato dal quadro generale fino al confine di proprietà con l'area pubblica, accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione ed adeguatamente predisposto con pozzetti di ispezioni, nei tratti rettilinei e in prossimità delle curve.
12. Nella generalità dei casi ad ogni postazione di lavoro dovrà essere garantito l'accesso ai servizi a banda ultralarga.
13. In caso di frazionamento di edifici e/o unità immobiliari esistenti, realizzati nel rispetto della presente disciplina, deve essere garantito l'accesso ai servizi a banda ultralarga ad ogni unità immobiliare derivata.
14. Alla presente disciplina si applicano le disposizioni inerenti la progettazione impiantistica e i relativi adempimenti previsti dalla vigente legislazione in materia.
15. Il rispetto dei requisiti di cui al presente articolo dovrà essere garantito sottoforma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte di tecnico abilitato.

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 56 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Tutte le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto ambientale, con riferimento ai caratteri prevalentemente dell'ambiente urbano o naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capolo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.

3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici e gli spazi in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio - ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. In particolare, i fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Devono essere rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela. A tal fine il Responsabile del Settore competente o lo Sportello Unico hanno la facoltà di imporre ai proprietari o aventi titolo l'esecuzione di tali opere e la rimozione di tali elementi. Può essere inoltre imposta la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari. Può altresì ordinare ai proprietari di effettuare le verifiche necessarie ad accertare le condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora fossero accertate carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai proprietari potrà essere ingiunto di eseguire i lavori necessari a eliminare gli inconvenienti, prescrivendo l'adozione di soluzioni idonee e assegnando un termine per adempiere.
6. In caso di inottemperanza il Comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
7. Sono fatti salvi in ogni caso gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

ART. 57 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D. Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
5. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
6. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
 - a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e

del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;

- b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.

I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.

7. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

ART. 58 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiosi, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura come di seguito specificato:

in corrispondenza dei marciapiedi

- fino a m 3,50 di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a cm 10 dal filo fabbricato;
- oltre i m 3,50 di altezza sono consentite sporgenze fino a 50 cm dal filo esterno del marciapiede, con un massimo di m 1,00;

in mancanza dei marciapiedi

- nelle strade di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale superiore a cm 10;
- nelle strade di larghezza superiore a m 6,00 sono consentite, solamente oltre i m 5,00 di altezza, sporgenze con un massimo di m 1,00..

2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
3. La realizzazione di poggiosi, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
4. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,20.
5. Davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal filo esterno dei marciapiedi, l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
6. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad una altezza inferiore a m 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 59 - PIANO DEL COLORE

1. Il Piano del Colore stabilisce i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico (ma anche in riferimento all'intero territorio comunale) e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Il Piano Colore può essere predisposto dal Comune quale sussidio operativo al PI e al presente REC. In assenza del Piano del Colore la colorazione delle facciate e degli elementi architettonici dovrà rifarsi ai colori della tradizione locale e del relativo contesto insediativo.
3. Per le zone agricole si richiamano le indicazioni contenute nell'art. 11 – intonaci – del PQAMA vigente.

ART. 60 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici devono essere eseguiti con sistemi a ridotto consumo energetico secondo criteri antinquinamento luminoso, in conformità alle disposizioni della LR n. 17/2009.
2. I nuovi impianti devono essere progettati in modo tale da produrre sensibili miglioramenti nella riduzione dell'inquinamento luminoso, della gestione economica e della migliore fruibilità degli spazi urbani, secondo le funzioni del territorio.
3. Gli impianti di illuminazione devono inserirsi armonicamente in funzione degli elementi architettonici dei fabbricati e del contesto urbano, con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
4. È fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.
5. Si richiamano le disposizioni contenute nel Piano Comunale di Illuminazione Pubblica (PCIL) approvato con DCC n. 64 del 15.12.2014.

ART. 61 - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

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

ART. 62 - ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, nonché a quanto prescritto al comma 3, limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggiali/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

ART. 63 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.
2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad una altezza inferiore a m 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 64 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

1. Le vetrine dei negozi, le targhe, le tende e le insegne devono essere progettate in modo unitario rispetto al prospetto interessato e inserirsi nel medesimo con materiali, colori e forme adeguate alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e del contesto circostante, garantendo l'accessibilità ai locali e i percorsi pedonali.
2. Le vetrine degli esercizi commerciali devono essere collocate entro gli stipiti delle aperture di ogni singolo foro, senza sovrapporsi ai contorni murari e senza sporgere oltre il filo della facciata.
3. L'apposizione di tende all'esterno degli esercizi pubblici e commerciali è consentita solo se questi sono prospettanti su marciapiedi o su spazi continuativamente interdetti al transito veicolare. Il bordo inferiore delle tende, delle eventuali mantovane o frontalini ed il loro meccanismo non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16 dicembre 1992, n. 495, non

devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.

ART. 65 - CARTELLONI PUBBLICITARI

1. La cartellonistica pubblicitaria deve essere realizzata secondo i principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale e non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D. Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al DPR 16 dicembre 1992, n. 495.
2. La regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria trova trattazione nel relativo Regolamento Comunale dei mezzi e degli impianti pubblicitari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 21.04.2009 e n. 43 del 13.09.2011.

ART. 66 - MURI DI CINTA

1. Possono essere ammesse eventuali deroghe a quanto disciplinato dal successivo art. 74 per murature esistenti storiche o per il completamento delle stesse mediante recupero filologico con integrazione delle sopravvivenze.

ART. 67 - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore. Si rinvia altresì al vigente Regolamento di Polizia Urbana.
2. In fase di progettazione di strutture aperte al pubblico o luoghi aperti al pubblico dovrà essere prevista la presenza di idonee e adeguate strutture e apparecchiature che garantiscano nelle ore buie una sufficiente illuminazione di strutture e luoghi, per evitare zone senza o con ridotta visibilità.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 68 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Si richiama la disciplina settoriale definita dai seguenti dispositivi normativi:
 - DPR 380/2001 -Parte II, capo II;
 - Legge n.13/1989;
 - Legge n.104/1992 (art. 24);
 - Legge 118/71 (art. 27) – "Nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili"
 - DPR 27 aprile 1978, n. 384 – Reg. di attuazione dell'art. 27 della Legge n.118/71, mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche;
 - Legge n.41/1986 (art. 32 comma 20);
 - Decreto Ministero LLPP n.236 del 14.06.1989;
 - DPR n.503/1996;

- Circolare Ministro dell'interno n.4 del 01.03.2002;
 - LR n.16 del 12.07.2007 - Capo II (artt. 6-7.-8);
 - DM 114/2008 - Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale
 - LR n.14 del 08.07.2009 (artt. 11);
 - DGRV n. 1428/2011 con allegati A e B ~~come integrata con DGRV n. 1898/2014.~~
 - DGRV n. 1898 del 14 ottobre 2014.
2. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga ai sensi dell'art. 7 - punto 7.5 del DM 236/89, per interventi di recupero dell'esistente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette. Ai sensi dell'art. 1 della Legge 13/89, gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione parziale non richiedono l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni tecniche in materia di barriere architettoniche.
3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta ai sensi dell'art. 24 della Legge 104/1992, con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del DPR 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

ART. 69 - SERRE BIOCLIMATICHE

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali retrostanti.
3. Le serre solari o bioclimatiche e le logge addossate o integrate nell'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva (muri di accumulo, muri di Trombe), sono considerate volumi tecnici e non computabili ai fini volumetrici e/o superficiali a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A della DGR n. 1781 del 8 novembre 2011.

ART. 70 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico. I serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
2. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
3. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici deve rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla DGR n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici. Ai sensi dell'art. 5, comma 1 della LR 8 luglio 2009, n. 14 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso

l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

4. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07.
5. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.
6. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.
7. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.
8. La potenza massima di cui al comma 3 è riferita ad ogni singola unità abitativa.

ART. 71 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante impatto figurativo e per tale motivo devono essere progettate in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere di norma andamento, pendenze ed aggetti eguali.
2. In generale, nel costruito di interesse storico (ZTO A) i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
3. L'installazione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
4. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
5. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi come indicato all'art. 58 è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti.
6. Comunque nessun altro tipo di elemento emergente è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
7. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
8. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
9. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
 - a) camini, canne di ventilazione e simili;
 - b) parafulmini, antenne;
 - c) lucernari per l'illuminazione delle scale e locale macchine dell'ascensore;
 - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, pannelli solari/fotovoltaici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.

10. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
11. Sulle coperture piane praticabili sono altresì ammesse esclusivamente strutture di arredo, quali tende da sole, pergolati, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, di cui al successivo art. 76, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001.

ART. 72 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostrini e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. I cortili e i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma della superficie dei muri che li circondano. Nelle nuove costruzioni i cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio che permetta l'accesso ai mezzi d'emergenza.
3. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5, salvo maggiori distacchi prescritti dalle NTO del PI. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona, in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva, qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
4. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare acque meteoriche al fine dello scolo delle stesse.
5. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
6. Si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 17 del PQAMA del vigente PI.

ART. 73 - CAVEDI

1. I cavedi o pozzi di luce o chiostrine non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

ART. 74 - RECINZIONI

1. Le recinzioni degli spazi privati sono vietate nei casi in cui la loro realizzazione, per uso e forma dei materiali, possa deturpare le caratteristiche di pregio del sistema ambientale e la continuità degli spazi aperti, dei coni di visuale, delle aree boscate, delle fasce di rispetto e, in particolare, di protezione dei corsi d'acqua. Sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiale plastico.
2. Al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale, in corrispondenza di incroci e curve dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione,

la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia eguale al doppio della distanza minima della recinzione dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 3,00.

3. Con riferimento alla zonizzazione del PI, per le recinzioni degli spazi privati valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) nel caso di modifica di recinzione esistente, ad esclusione delle Z.T.O. "A", in corrispondenza dell'accesso carraio la stessa dovrà distare dal limite della proprietà pubblica almeno mt. 5,00 assicurando il ricavo di almeno un posto auto di mq 12,50. Entro i limiti del Centro Storico o Z.T.O. "A" le recinzioni è consentita la realizzazione di recinzioni con zoccolo in cls con altezza max 30 cm e rete con siepe di essenze rigorosamente autoctone, o con muro intonacato o in sassi o in mattoni a vista come quelli tradizionali per un'altezza totale massima di mt 1,50. E' possibile un'altezza superiore per adeguare il nuovo muro o recinzione a quelli preesistenti; i cancelli compresi i pilastri laterali non possono superare l'altezza di mt.1,80. Può essere assentita la demolizione e la ricostruzione in sito e con le stesse caratteristiche dimensionali dei muri di vecchio impianto. E' facoltà dell'Organo competente imporre l'allineamento e/o l'adeguamento a recinzioni preesistenti.
 - b) Entro i limiti delle Z.T.O. ricadenti nei contesti di urbanizzazione consolidata residenziale (Z.T.O. "B" e "C") e degli aggregati rurali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, muri, ecc. e non superare l'altezza di mt.1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o del piano di campagna; la parte cieca di muratura non può superare l'altezza massima di mt.0,50 misurata come sopra; i cancelli, compresi i pilastri laterali, non possono superare l'altezza di mt.1,80; le recinzioni su spazi aperti al pubblico, se realizzate in sola muratura, non potranno superare l'altezza di mt. 1,00. È facoltà dell'Organo competente imporre l'allineamento e/o l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
 - c) Entro i limiti del tessuto di urbanizzazione consolidata produttiva (Z.T.O. "D" e sottoclassi), valgono le norme di cui al precedente punto b); è consentita tuttavia l'altezza massima di mt. 3,00.
 - d) Entro i limiti del territorio agricolo E (Zona agricola E) sono consentite recinzioni esclusivamente con essenze arboree rigorosamente autoctone o rete metallica plasticata verde senza o con zoccolatura di altezza massima mt.0,3 e complessiva di mt.1,50; i cancelli compresi i pilastri laterali non possono superare l'altezza di mt.1,80. Può essere assentita la demolizione e la ricostruzione in sito e con le stesse caratteristiche dimensionali dei muri di recinzione di vecchio impianto. Non deve, altresì, essere interrotta la percezione paesaggistica e morfologica del territorio, nonché il naturale spostamento della fauna selvatica. È facoltà dell'Organo competente imporre l'allineamento e/o l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
4. Le recinzioni che prospettano le strade devono essere arretrate dal confine stradale delle misure stabilite dal regolamento di esecuzione del codice della strada (D.P.R. 495/92), in relazione alla tipologia di strada. Sono altresì fatte salve le disposizioni relative alle fasce di rispetto nelle curve fuori dei centri abitati.
5. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nel Codice della Strada per le recinzioni da realizzarsi in fregio alle strade situate fuori dal Centro abitato. A tal fine si rinvia all'art. 20 del PQAMA del PI.

ART. 75 - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

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

ART. 76 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA –MANUFATTI DI ARREDO PERTINENZIALE E ACCESSORI

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

2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle NTO del PI.
3. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.
4. Negli spazi pertinenziali o accessori (terrazzi e balconi così come definiti nel presente REC) di ciascuna unità immobiliare potranno essere posizionate strutture di arredo, di cui al successivo comma 5 aventi una superficie massima non superiore a 35 mq comprese altre strutture accessorie e pertinenziali esistenti.
5. È ammessa, previa presentazione al Comune di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), la realizzazione di:
 - a) *Manufatti ombreggianti e pergole (pompeiane)* con i seguenti limiti dimensionali: 20 mq misurati dal perimetro della struttura orizzontale, con un'altezza massima di ml 2,50; sono sempre ammesse le tende retraibili orizzontali;
 - b) *Cassette in legno a ripostiglio per gli attrezzi da giardino o Gazebo* nella misura di una per ogni unità abitativa, a condizione che vengano rispettati i seguenti limiti e parametri dimensionali: 9 mq di superficie con un'altezza massima di ml 2,50.
6. Entrambe le tipologie di manufatti non sono computabili ai fini della superficie coperta. Andrà osservata, comunque:
 - una distanza minima di ml 1,50 misurata dal confine di proprietà al perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto (derogabile solo previo assenso scritto tra i confinanti);
 - una distanza minima di ml 3,00 dai fabbricati misurata dal perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto, alla parete del fabbricato fronteggiante;
 - una distanza minima di ml 5,00 misurata dal perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto, al confine stradale.
7. È ammessa per ogni unità abitativa la realizzazione di un box per il ricovero per animali da affezione con le seguenti caratteristiche:
 - assenza di qualsiasi fondazione stabile;
 - altezza in gronda non superiore a m 1,20 e al colmo non superiore a m 1,40.Devono in ogni caso essere rispettati le distanze di cui al precedente comma 7, i requisiti e le dimensioni minime previste dalla DGR 272/2007 - allegato A.
8. In zona agricola, i manufatti di cui al precedente comma 5 lett. b), necessari al ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli in proprietà, possono avere una dimensione massima di 25 mq con un'altezza massima di ml 3,50 (al colmo) e devono essere realizzati in legno (materiale compatibile con l'ambiente), privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

ART. 77 - PISCINE

1. La realizzazione delle piscine, se totalmente interrate, devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889). Devono essere realizzate con materiali coerenti e conformi con la zona territoriale omogenea in cui ricadono.
2. Si considerano elementi di arredo/accessorio residenziale non computabile ai fini della capacità edificatoria, le piscine scoperte esclusivamente realizzate in funzione della residenza o di attività simili (agrituristiche e turistico ricettive) collocate nelle aree di pertinenza degli edifici.
3. Gli scarichi dovranno costituire un sistema di smaltimento autonomo rispetto a quello della residenza o di altra attività ed essere autorizzati prima dell'utilizzo in base alla normativa vigente.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 78 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

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

ART. 79 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO – STATO LEGGITTIMO DEGLI IMMOBILI

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 91 e successivi della LR 61/85 e s.m.i., per quanto non abrogati.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e s.m.i.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
4. In materia di verifica dello stato legittimo degli immobili si richiamano le disposizioni contenute nel comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 di seguito riportate: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.*

ART. 80 - VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

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

ART. 81 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il Responsabile, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità statali e regionali, ha facoltà di disporre la vigilanza sulla esecuzione ed utilizzazione di tutte le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 89 della LR 61/85 e s.m.i., al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni degli strumenti urbanistici, nonché alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli ufficiali ed agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti.
3. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

ART. 82 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 DPR 380/01, ove si verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 91 della LR 61/85 e s.m.i. ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della LR stessa e dal DPR 380/2001 e s.m.i..

ART. 83 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente e dal presente Regolamento.
2. L'inosservanza delle disposizioni del presente REC, qualora la fattispecie non sia sanzionata da altre fonti normative, comporta una sanzione amministrativa compresa fra un minimo di € 25,00 ed un massimo di € 500,00 ai sensi dell'art. 7 bis del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"; la determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/81 e s.m.i..
3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Servizio potrà intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi), comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In caso di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del/dei soggetti responsabili.
4. Il Responsabile del Servizio può altresì avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000

e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

5. Il Sindaco può avvalersi dei poteri di ordinanza a sensi dell'art. 54 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali".

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 84 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D. Lgs. 267/00 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli del presente REC.

ART. 85 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ART. 86 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. Il presente REC sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, approvato con DGRV n. 1880 del 23.06.2009.