

COMUNE DI MONASTIER di TREVISO

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

PROGETTISTI

Matteo Gobbo

Paolo Furlanetto

UFFICIO TECNICO

Stefania Filippi

Isa Camarotto

settembre 2020



SOMMARIO

PARTE PRIMA - DEFINIZIONI	5
<i>ALLEGATO A: Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi</i>	5
<i>ALLEGATO B: Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia</i>	8
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	9
<i>Art. 1 - Finalità e oggetto</i>	9
<i>Art. 2 - Definizioni Uniformi</i>	9
<i>Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale</i>	9
<i>Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione</i>	11
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	12
CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI	12
<i>Art. 5 - Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)</i>	12
<i>Art. 6 - Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)</i>	12
<i>Art. 7 - Coordinamento SUAP/SUE</i>	12
<i>Art. 8 - Procedimenti edilizi: disposizioni</i>	13
<i>Art. 9 - Controlli a campione</i>	13
<i>Art. 10 - Commissione Locale per il Paesaggio (CLP)</i>	14
CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	14
<i>Art. 11 - Annullamento d'ufficio in autotutela</i>	14
<i>Art. 12 - richiesta di riesame dei titoli abilitativi presentati o rilasciati</i>	14
<i>Art. 13 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)</i>	14
<i>Art. 14 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi</i>	15
<i>Art. 15 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità</i>	15
<i>Art. 16 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni</i>	15
<i>Art. 17 - Pareri preventivi</i>	15
<i>Art. 18 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia</i>	15
<i>Art. 19 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio</i>	16
<i>Art. 20 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse</i>	16

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	17
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	17
<i>Art. 21 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori</i>	17
<i>Art. 22 - Atti preliminari all'inizio dei lavori</i>	17
<i>Art. 23 - Comunicazione di fine dei lavori</i>	18
<i>Art. 24 - Occupazione di suolo pubblico</i>	18
<i>Art. 25 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica</i>	18
CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	19
<i>Art. 26 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori</i>	19
<i>Art. 27 - Puntii fissi di linea e di livello</i>	19
<i>Art. 28 - Conduzione del cantiere</i>	19
<i>Art. 29 - Cartelli di cantiere</i>	20
<i>Art. 30 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni</i>	21
<i>Art. 31 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili</i>	21
<i>Art. 32 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera</i>	21
<i>Art. 33 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici</i>	22
<i>Art. 34 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori</i>	22
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	23
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	23
<i>Art. 35 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli ambienti interni agli edifici</i>	23
<i>Art. 35.1 - Classificazione dei locali</i>	23
<i>Art. 35.2 - Altezze e superfici minime</i>	23
<i>Art. 35.3 - Parametri edifici esistenti</i>	24
<i>Art. 35.4 - Dotazione minima degli alloggi</i>	25
<i>Art. 35.5 - Locali per servizi igienici</i>	25
<i>Art. 35.6 - Illuminazione, ventilazione e aereazione</i>	26
<i>Art. 35.7 - Scale e ascensori</i>	27
<i>Art. 35.8 - Ballatoi e corridoi</i>	28
<i>Art. 35.9 - Soppalchi</i>	28
<i>Art. 35.10 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi</i>	28
<i>Art. 35.11 - Piani seminterrati, sotterranei, scantinati, garages e autorimesse</i>	29
<i>Art. 36 - Requisiti prestazionali degli edifici</i>	29
<i>Art. 36.1 - Linee generali</i>	29
<i>Art. 36.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia</i>	30
<i>Art. 36.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici</i>	30
<i>Art. 36.4 - Impianti di riscaldamento</i>	30
<i>Art. 36.5 - Fonti energetiche rinnovabili</i>	31
<i>Art. 36.6 - Pannelli fotovoltaici/solari</i>	31

Art. 36.7 - Serre solari bioclimatiche.....	31
Art. 36.8 - Contenimento dei consumi idrici.....	31
Art. 36.9 - Sistemi di illuminazione	32
Art. 36.10 - Requisiti acustici passivi	32
Art. 37 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale.....	32
Art. 38 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	33
Art. 39 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	33
Art. 40 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	33
Art. 41 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "Linee Vita")	33
CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO	34
Art. 42 - Strade	34
Art. 43 - Portici pubblici o ad uso pubblico	34
Art. 44 - Piste ciclabili.....	35
Art. 45 - Aree per il parcheggio.....	35
Art. 46 - Piazze e aree pedonalizzate	35
Art. 47 - Passaggi pedonali e marciapiedi.....	36
Art. 48 - Passi carrai e uscite per autorimesse	37
Art. 49 - Chioschi/Dehors su suolo pubblico.....	37
Art. 50 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni	38
Art. 51 - Numeri civici.....	39
CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE	39
Art. 52 - Aree Verdi - parchi e giardini di interesse storico e documentale - orti urbani.....	39
Art. 53 - Tutela del suolo e del sottosuolo	39
CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE	40
Art. 54 - Impianti e reti tecnologiche di servizio	40
Art. 55 - Ricarica dei veicoli elettrici	40
Art. 56 - Telecomunicazioni - Infrastrutturazione digitale degli edifici.....	40
CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	42
Art. 57 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	42
Art. 58 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali.....	42
Art. 59 - Allineamenti	43
Art. 60 - Piano del Colore.....	43
Art. 61 - Illuminazione pubblica	43
Art. 62 - Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici.....	43
Art. 63 - Serramenti esterni degli edifici	44
Art. 64 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe	44
Art. 65 - Cartelloni pubblicitari	45

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI	45
<i>Art. 66 - Superamento delle barriere architettoniche.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 67 - Serre bioclimatiche</i>	<i>46</i>
<i>Art. 68 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici</i>	<i>46</i>
<i>Art. 69 - Coperture, canali di gronda e pluviali.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 70 - Strade e passaggi privati e cortili.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 71 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine</i>	<i>48</i>
<i>Art. 72 - Recinzioni</i>	<i>48</i>
<i>Art. 73 - Disposizioni relative ALLE strutture di arredo pertinenziale e accessorie</i>	<i>49</i>
<i>Art. 74 - Piscine.....</i>	<i>50</i>
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	51
<i>Art. 75 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio</i>	<i>51</i>
<i>Art. 76 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio – Stato legittimo degli immobili</i>	<i>51</i>
<i>Art. 77 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari</i>	<i>51</i>
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	53
<i>Art. 78 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio</i>	<i>53</i>
<i>Art. 79 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....</i>	<i>53</i>
<i>Art. 80 - Abrogazione di precedenti Norme</i>	<i>53</i>

ALLEGATO B

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

PARTE PRIMA - DEFINIZIONI

ALLEGATO A: Quadro delle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi

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/uguali a 1,50 m. Non rientrano le costruzioni accessorie (pergolati, pergole/gazebo, cassette per il ricovero di attrezzi per il giardinaggio, isole ecologiche e piscine private scoperte) realizzate nei limiti dimensionali assentiti.	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	IP	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 o C	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; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore/uguale a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; 	SI

		<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p>	
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.	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	P	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.	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; 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.	NO
28. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI

29. Altezza utile	H	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.	SI
31. Volume tecnico	Vt	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.).	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, approvato con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017, contenente una ricognizione normativa, conseguentemente 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.
3. Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una terrazza, con eventuale parapetto di altezza massima pari a 0,80 m.
4. Cortile	Spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
5. 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.
6. 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.

7. Parete finestrata	Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
8. Pergolato e tende a pergola	Struttura destinata all'ombreggiamento installata a ridosso su parete esterna del fabbricato per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse e retrattili.
9. Piano di campagna	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.
10. Quota zero di riferimento	<p>La quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico.</p> <p>Nel caso in cui detta viabilità si trovi a una quota inferiore/superiore 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.</p> <p>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. I locali abitabili impostati al piano terra devono essere sopraelevati di almeno 50 cm rispetto al terreno circostante, salvo che non vengano realizzati su solaio con sottostante camera d'aria o locale interrato. In tal caso dovrà comunque essere sopraelevato di almeno 10 cm.</p>
11. Superfici in esercizio commerciale:	Esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.
12. Superficie semipermeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.
13. Tenda	Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici.
14. Distanza dai confini	Lunghezza minima (segmento minimo) radiale tra ogni punto della sagoma di un fabbricato e i confini di proprietà. Nel caso di costruzione a confine è prescritto che sia espresso il consenso del confinante alla costruzione medesima, anche in fattispecie di progettazione e realizzazione di costruzioni unite, con esclusione degli interventi a schiera su unico lotto o su progetto e titolo abilitativo unitario; tale consenso dev'essere sempre prestato in forma scritta. Valgono le distanze minime fissate nelle NTO del PI per le specifiche zone del territorio comunale.
15. Distanza delle strade	<p>Lunghezza minima (segmento minimo) radiale che intercorre tra ogni punto della sagoma di un edificio e il confine stradale. Essa va osservata in caso di nuove costruzioni, demolizioni integrali e ricostruzioni non rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/2001, quando tali interventi fronteggiano le strade.</p> <p>In caso di incertezza sul confine stradale, gli enti proprietari, ciascuno per la viabilità di competenza, stabiliscono il confine a proprio insindacabile giudizio.</p> <p>Nel caso di edifici esistenti non ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, l'ampliamento ammissibile può essere realizzato a condizione che non sopravanzi verso il fronte da cui si origina il rispetto.</p> <p>Sono ammesse deroghe in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.</p>

16. Distanza tra fabbricati	Lunghezza minima assoluta (segmento minimo), misurata perpendicolarmente alle fronti sul piano orizzontale, tra le superfici coperte dai fabbricati. Si misura in metri lineari, comunque nel rispetto del DM 1444/1968. Ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968, non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di m 1,50. Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino.
-----------------------------	---

ART. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri storici architettonici e testimoniali del Centro Storico del Capoluogo, valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al Repertorio Normativo del PI vigente.

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. Nella more di attuazione della modalità telematica, la documentazione dovrà essere presentata in formato cartaceo o tramite PEC.

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. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti l'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal regolamento di "Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".

ART. 7 - COORDINAMENTO SUAP/SUE

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 e dal vigente regolamento sul funzionamento del SUAP.
2. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie non concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al SUE ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 380/2001.
3. 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, fatto salvo quanto ammesso dall'art. 5 comma 4. Si considereranno irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche, fatto salvo quanto ammesso dall'art. 5 comma 4.
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 fissato in 60 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
7. Nella ipotesi di cui all'art.20 comma 4 DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronuncia nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.
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. Le tariffe sono aggiornate annualmente.
9. Le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo. La Delibera di Consiglio Comunale o della Giunta Comunale di approvazione sostituisce tali provvedimenti, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 554 del 21.12.1999.

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 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.

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 nella DGRV n. 2037/2015.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 11 - 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. 12 - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI PRESENTATI O RILASCIATI

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso, mediante la presentazione di documentazione integrativa tendente a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

ART. 13 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta 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 (C.D.U.), 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 (C.D.U.) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata dall'intervento edilizio, utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale.
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) deve essere rilasciato entro il termine perentorio previsto dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 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.

ART. 14 - PROROGA E RINNOVO 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 D.P.R. 380/2001.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previsto nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.
4. Il rinnovo può essere concesso una sola volta entro 12 mesi dalla decadenza del titolo abilitativo originario.

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.

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.
2. Deve inoltre essere allegata alla richiesta adeguata documentazione comprensiva di elaborati grafici che rappresentino lo stato di fatto e di riforma in pianta, prospetti e sezioni, documentazione fotografica dei luoghi con con visuali e relazione tecnica illustrativa.
3. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al pagamento dei diritti di segreteria nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
4. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello Unico dell'Edilizia si esprime con un parere di massima, in alcun modo vincolante per 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, sua sponte o in ottemperanza delle

indicazioni dell'Autorità , senza preventiva acquisizione del necessario titolo abitativo, limitatamente alle opere provvisori 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 30 giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per del rilascio il necessario titolo abitativo.
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. 57 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. E' 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.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 21 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori Per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio d'intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve sottoscrivere gli elaborati progettuali depositati presso l'Amministrazione comunale per accettazione del progetto architettonico, relazionando lo stato di avanzamento dei lavori sottoscritto da entrambi i direttori lavori.
10. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio per i successivi adempimenti.
11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 77 del presente Regolamento.

ART. 22 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:

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

ART. 23 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga 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 SCA 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 modulistica disponibile nel portale del Comune.
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.
5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 77 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

ART. 24 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.

ART. 25 - 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. 26 - 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 21 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. 27 - 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 piano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve determinare e individuare i punti fissi.
3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
4. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 77 del presente Regolamento.

ART. 28 - 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 D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.
3. 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.

4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. 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.
7. 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.

ART. 29 - CARTELLI DI CANTIERE

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee, affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
 - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - Estremi del titolo abilitativo e data di inizio dei lavori;
 - Nominativo del committente;
 - Nominativo del progettista;
 - Nominativo del Direttore dei Lavori;
 - Nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - Nominativo del responsabile di cantiere;
 - Nominativo del responsabile della sicurezza;
 - Recapito telefonico per emergenze;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;
 - Estremi della notifica preliminare (ove dovuta);e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
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 art. 110 e 481 del Codice Penale.

ART. 30 - 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'intestatario 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.
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 abilitativo.
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. 31 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

1. [Le tolleranze costruttive sono disciplinate dall'art. 34 bis del DPR 380/2001; per gli immobili ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi degli artt. da 140 a 143 del D.Lgs. 42/2004 le tolleranze sono disciplinate dal DPR 31/2017 – allegato A - punto A.31.](#)

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 Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.
4. 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.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

ART. 35 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI AMBIENTI INTERNI AGLI EDIFICI

Art. 35.1 - Classificazione dei locali

1. I locali sono suddivisi per categorie secondo la destinazione d'uso. In generale vengono considerati locali di abitazione permanente o locali abitativi ai fini del presente regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non assume carattere di saltuarietà:
 - A1 - ambienti vivibili a carattere residenziale ed uffici o studi a carattere professionale: le cucine di oltre 9 mq., i soggiorni, sale da pranzo camere da letto in edifici sia a carattere di abitazione individuale che di abitazione collettiva, studi professionali (tecnici, assicurazioni, dentistici, nonché ambulatori medici);
 - A2 - ambienti a carattere commerciale, esercizi pubblici artigianato di servizio: bar, ristoranti, negozi e magazzini per la vendita, sale esposizione, laboratori ed officine sede di attività artigianali di servizio;
 - A3 - ambienti collettivi per attività della pubblica amministrazione, per l'istruzione e il tempo libero (pur se a gestione privata): di uffici pubblici amministrativi, postali, aule scolastiche, sale di riunione pubbliche, palestre;
 - A4 - ambienti industriali: locali produttivi, esclusi laboratori di ricerca ed uffici (questi assimilabili alla cat. A1).
2. Sono considerati invece locali accessori (o non abitabili), quelli in cui la permanenza di persone è limitata nel tempo a ben definite operazioni:
 - S1 - ambienti di servizi interni: servizi igienici, bagni, ripostigli e corridoi negli edifici di abitazione individuale e collettiva, nei plessi scolastici, etc., ovvero o i servizi igienici delle cat. A1, A2, A3, A4, e cucine inferiori a 9 mq. relativi alle cat. A1, A2,
 - S2 - ambienti di servizio esterni: ballatoi, vani scala, androni d'ingresso, soffitte non abitabili e cantinole e magazzini, garages e servizio della residenza (purché non collettivi e fatta salva la normativa VV.FF.) o degli uffici, esclusi quelli ad uso dei clienti, vani macchina ascensore, tenditoi, etc.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Responsabile del Servizio, avvalendosi della consulenza dell'Azienda ULSS.

Art. 35.2 - Altezze e superfici minime

1. L'altezza minima viene calcolata da pavimento finito a soffitto finito, ovvero al controsoffitto, se questo è del tipo cieco (un controsoffitto di tipo traforato o che comunque consente circolazione d'aria non riduce l'altezza minima).
2. 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, e a m 2,40 per i locali A2, A3 e A4 di cui al precedente art. 35.1. In caso di solai con travetti a vista l'intradosso è riferito al sotto-tavolato quando l'orditura ha un interasse uguale o maggiore a cm 50,00, al sotto-trave negli altri casi. Per le case rurali esistenti è ammessa un'altezza minima interna al piano terreno di m 2,40 in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo
3. La superficie minima e la cubatura minima sono calcolate al netto ed escludendo i fori di portata, sguinci, etc..

Categoria A1 – Ambienti vivibili

4. L'altezza minima è di m 2,70, per soffitti inclinati essa dev'essere di m 1,80 nel punto più basso e la cubatura netta del locale divisa per la superficie netta deve dare come valore 2,70 (altezza media) almeno.

5. Per i vani di tipo residenziale le superfici minime sono regolate dal D.M. 05.07.1975, e comunque devono essere le seguenti misure:
 - superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,50;
 - per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi.
6. I locali ad uso diverso dal residenziale dovranno essere di superficie adeguata all'uso e comunque non inferiore a 9 mq.
7. Una deroga ai parametri minimi succitati può essere concessa sentito il parere dell'Azienda ULSS, per ristrutturazioni e restauro di vecchi edifici.

Categoria A2 – Ambienti a carattere commerciale, esercizi pubblici, artigianato di servizio

8. L'altezza minima è di m 3,00, per soffitti inclinati essa dev'essere di m 2,40 nel punto più basso e comunque l'altezza media, come calcolata al precedente art. 35.2 dev'essere 3,00 m. Nel caso che possa essere prevista la presenza contemporanea di più di 100 persone, l'altezza minima è elevata a 4,50 m, riducibili a 3,50 m se i locali vengono provvisti di adeguato impianto di aerazione e condizionamento dell'aria.
9. Le superfici minime dei locali devono rispettare le indicazioni del "piano per la disciplina degli esercizi pubblici" e del "piano commerciale" vigenti, mentre per l'artigianato di servizio la superficie minima è fissata dal presente REC in 20 mq, compresi servizi igienici.
10. Una deroga all'altezza minima può essere concessa sentito il parere dell'Azienda ULSS, nel caso di locali ricavati in vecchi edifici a seguito di ristrutturazione e restauro.
11. I locali 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..

Categoria A3 – Ambienti collettivi per le attività della pubblica amministrazione, per l'istruzione ed il tempo libero

12. L'altezza minima è di m 3,00, per soffitti inclinati essa dev'essere di m 2,40 nel punto più basso e comunque l'altezza media, come calcolata al precedente art. 35.2 dev'essere di 3,00 m. Nel caso che possa essere prevista la presenza contemporanea di più di 100 persone valgono le norme di cui al precedente comma 8, relativamente all'altezza minima.
13. La superficie e la cubatura minima dei locali dovranno essere adeguate all'uso cui sono destinati e seguire le normative vigenti (es. norme relative al dimensionamento degli edifici scolastici, etc.). L'altezza minima può essere derogata sentito il parere dell'Azienda ULSS, nel caso di locali ricavati da ristrutturazione o restauro di vecchi edifici.

Categoria A4 – Ambienti industriali

14. L'altezza minima è di m. 3,00, salvo che ragioni tecnico produttive non richiedano altezze inferiori. L'altezza dovrà comunque essere adeguata, come superficie e volumetria, al processo produttivo e dovranno comunque essere garantite la salubrità e l'igiene degli ambienti di lavoro e l'osservanza di eventuali normative vigenti particolari.

Categoria S1 – Ambienti di servizio interni

15. Trattasi di locali di servizio strettamente connessi funzionalmente ai locali di cat. A precedentemente trattati. Ciascuna unità di categoria A dovrà essere adeguatamente dotata di servizi igienici. I locali di tipo S1 devono avere un'altezza minima di 2,40 m.

Categoria S1 – Ambienti di servizio interni

16. Trattasi di locali non strettamente connessi alle categorie A. L'altezza minima consentita è di m 2,20.

Art. 35.3 - Parametri edifici esistenti

Edifici esistenti alla data di approvazione del 1° PRG

1. Gli edifici esistenti alla data di approvazione del 1° PRG, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. n.813 del 14.02.1989 conservano i parametri edificatori esistenti con la possibilità di regolarizzare eventuali

differmità rispetto al progetto, di cui alla licenza edilizia, fino ad una variazione del 5% dei parametri (superficie coperta, volume e altezza) del progetto stesso.

2. La maggiore volumetria abitabile così realizzata non viene computata ai fini del rispetto degli indici o parametri volumetrici di zona, mentre rileva ai fini dell'onerosità dell'intervento. Devono essere rispettati tutti i rimanenti parametri edilizi di zona.

Art. 35.4 - Dotazione minima degli alloggi

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 o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. 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 (apertura minima di m 2,00) e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. La stanza di soggiorno con angolo cottura deve avere superficie minima pari a mq 18,00.
 - 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 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
 - d) un garage o un posto auto coperto di almeno mq 15,00 e un posto auto scoperto di almeno mq 12,50.
- 3 I locali di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 2 devono avere una larghezza minima pari a m 2,50.
4. Ogni alloggio residenziale destinato ad abitazione permanente, definito "unità abitativa minima", dovrà avere una superficie netta complessiva non minore di mq 54,00 comprendente più stanze, con una dotazione minima dei locali prevista dal precedente comma.
5. L'alloggio monolocale, ammissibile solo nelle ZTO A, dovrà avere una superficie utile minima, comprensiva di servizio igienico, non inferiore a mq 38,00.
6. Nel caso di interventi di recupero (senza demolizione) degli edifici ricadenti in Centro Storico e degli edifici di valore storico testimoniale con grado di protezione, sono consentiti parametri inferiori a quelli sopra indicati, nel rispetto delle misure minime stabilite dal DM 05/07/1975, a condizione che venga acquisito il parere dell'ULSS.
7. Sono ammesse cucinette o camere di cottura con superficie inferiore a mq 9,00 e un'altezza minima di m 2,40 purché direttamente collegate con l'ambiente di soggiorno mediante un'apertura di altezza non inferiore a m 2,40 e larghezza non inferiore a m 2,00.
8. I locali destinati ad abitazione diurna e notturna devono essere muniti di locali interrati o di vespaio. Detti locali dovranno essere sopraelevati di almeno 50 cm rispetto al terreno circostante, salvo che non vengano realizzati su solaio con sottostante camera d'aria o locale interrato, in tal caso dovrà comunque essere sopraelevato di almeno 10 cm. Per le case rurali esistenti è ammesso un pavimento sopraelevato al piano di campagna di cm 15 in caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo.
9. Negli edifici rurali a destinazione residenziale non sono ammesse nel corpo di fabbrica locali ad uso stalla, ricovero animali e deposito materiali soggetti a fermentazione.

Art. 35.5 - Locali per servizi igienici

1. I locali destinati a servizio igienico, aventi superficie netta non inferiore a mq 4,00 come stabilito nel precedente art-35.4 comma 2, devono avere:
 - una larghezza minima di m 1,40;
 - un'altezza minima di m 2,40;

- un'aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra o lucernario di superficie non inferiore a mq 0,80.
2. E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile e i servizi igienici principali. Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile anche da locale abitabile, aerato ed illuminato artificialmente, con una superficie minima di mq 2.00.
 3. Ogni unità destinata ad attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici, anche in depressione provvisti di vano di separazione (anti wc).
 4. I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite fino ad una altezza minima di m 1,80 con materiale impermeabile e lavabile (per i servizi igienici di locali pubblici e/o frequentati dal pubblico, le pareti saranno rivestite a tutta altezza).
 5. La stanza da bagno e i servizi igienici possono essere ventilati ed illuminati artificialmente nei seguenti casi:
 - negli interventi di recupero riguardanti edifici ricadenti in Centro Storico (ZTO A);
 - negli edifici con grado di protezione.
 - negli alberghi, pubblici esercizi, ambienti di pubblico ritrovo, studi, ambulatori, negozi e uffici.In questi casi l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata temporizzata.

Art. 35.6 - Illuminazione, ventilazione e aereazione

1. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M. 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 sull'esterno tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. Per gli "ambienti vivibili – cat. A1" la superficie di illuminazione pari ad almeno 1/8 della superficie pavimentata. I locali accessori di "cat. S2" possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto, fatte salve norme particolari, (ad es. norme VV.FF. per sala macchine ascensore e autorimesse).
3. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna. Le porte vetrate devono essere dotate di vetro anticaduta o essere adeguatamente protette o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
5. 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.
6. 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.
7. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. 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.
8. 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.).
9. Le unità immobiliari di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata.
10. Nei locali adibiti a cucina e nei posti / angoli di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, mediante canna di esalazione con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa.
11. Per le stanze da bagno e i locali destinati a servizi igienici si rinvia alle disposizioni contenute nel precedente art. 35.5.

11. Per i locali destinati a cantina, garages e autorimessa si rinvia al successivo art. 35.11.

Art. 35.7 - Scale e ascensori

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'aereazione 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'aereazione 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 con estremità arrotondate e raccordate senza spigoli vivi su un lato. In presenza di scale di larghezza superiore a 120 cm, il corrimano va posto su ogni lato.
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.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore. La pedata non dovrà essere inferiore a cm 30, mentre l'alzata massima non dovrà superare cm 20. Negli edifici condominiali, i gradini vanno dotati di fascia ruvida antiscivolo.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 ma con un minimo di m 0,80. In ogni caso, per le scale non di uso comune, ogni gradino dovrà essere inscritto in un rettangolo di base 80 cm e altezza 25 cm. Sono ammesse "scale a chiocciola" ai sensi della DGR n.1428/2011.
9. Sono ammesse le scale esterne aperte, prive di tamponamenti sui due lati maggiori della scala stessa, unicamente per ragioni di sicurezza o per servire terrazzi e altane risultanti da particolari soluzioni architettoniche. 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.
10. In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, compresi i piani interrati se direttamente collegati ai piani superiori, dovrà essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore deve rispondere, in tutte le sue parti ed elementi, alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto devono essere garantite misure idonee all'ottenimento di un adeguato isolamento acustico delle stesse.
11. Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a m. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,10; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
12. Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento; inoltre nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedano la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti. Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo/aggetto superiore a m 0,50; per sbalzi inferiori dovrà essere valutata caso per caso in sede progettuale l'effettiva entità del rischio.
14. 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. 35.8 - Ballatoi e corridoi

1. I percorsi pedonali esterni (ballatoi aperti) di accesso ai locali adibiti a destinazioni rientranti nella categoria A1 di cui all'art. 35.1 del presente REC dovranno avere una larghezza minima di m 1,20. Per le destinazioni rientranti nelle categorie A2 - A3 dovranno avere una larghezza minima di m 1,80.
2. I corridoi o i percorsi interni dei locali della categoria A1 di cui all'art. 35.1 dovranno avere una larghezza minima di m 1,00 e potranno essere illuminati artificialmente. Per le destinazioni rientranti nelle categorie A2 - A3 dovranno avere una larghezza minima di m 2,10 ed una lunghezza continua massima di m 30.

Art. 35.9 - Soppalchi

1. Nei locali di abitazione, nei negozi e negli edifici ad uso produttivo, sono ammessi gli impalcati a mezz'aria a condizione che siano verificati i seguenti punti:
 - a) altezza minima netta del locale non inferiore a m 4,60;
 - b) risulti libera per la parte del locale che rimane a tutta altezza una cubatura minima di 40 mc;
 - c) la proiezione del soppalco non superi il 40% della superficie del locale;
 - d) l'altezza minima non sia inferiore a m 2,20 sia al livello sottostante che quello sovrastante;
 - e) i vani ricavati devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali in funzione dello specifico utilizzo e la soletta non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 35.10 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. E' ammesso il recupero dei locali sottotetto degli edifici ad uso residenziale esistenti e legittimamente realizzati entro il 06.04.2019, così come definiti dall'articolo 1 comma 2° della LR n° 51/2019, esclusivamente per le destinazioni d'uso residenziali. Tali locali sono computati nel calcolo della Snp, ma possono essere recuperati anche nel caso venga superato l'indice di zona. Non potranno in alcun caso essere apportate modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, nonché alle linee di pendenza delle falde.
2. Nelle aree di valore naturalistico, di cui al precedente articolo 36 delle NTO del PI, o comunque soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 139 a 146 del D.lgs. n° 42/2004, sono ammesse nuove aperture sulle falde dei tetti solo se strettamente necessarie al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione e alle seguenti condizioni:
 - a) per gli edifici tutelati dal PI e assoggettati a grado di protezione dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni previste dal grado;
 - b) i lucernari potranno essere aperti di norma nelle falde secondarie dei tetti (quelle non prospicienti strade e/o piazze principali); tali aperture dovranno avere una superficie massima complessiva non superiore a 1/20 della superficie di falda del tetto sviluppata in misura effettiva e, comunque, non dovranno superare il limite della superficie illuminante minima. Le dimensioni dei lucernari saranno oggetto di valutazione di ammissibilità da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
 - c) le aperture di cui alla precedente lettera b) dovranno essere realizzate in armonia con la maglia compositiva del fabbricato rispettando gli allineamenti, le partiture e le eventuali simmetrie nelle forature esistenti.
3. Per gli edifici ad uso residenziale ricadenti nelle zone agricole E è ammessa esclusivamente l'apertura dei lucernari nelle falde dei tetti nella dimensione minima necessaria al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui al punto c) del precedente comma.
4. Nelle restanti zone residenziali è ammessa, oltre a quanto previsto dal precedente comma, la realizzazione di abbaini le cui caratteristiche dovranno rispettare per forma e dimensioni quelli già esistenti; tale riproposizione tipologica sarà oggetto di valutazione di ammissibilità da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
5. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dall'art. 30 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previa pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.
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. 35.11 - Piani seminterrati, sotterranei, scantinati, garages e autorimesse

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio. In ogni caso deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato il ricambio d'aria o l'aerazione forzata come previsto dal precedente art. 35.6.
2. I locali seminterrati e interrati possono essere adibiti ad uso accessorio alla residenza con l'altezza minima di m 2,20, purché siano rispettati i successivi punti 1), 2), 3), 4) del comma successivo e la quota pavimento non sia collocata sotto la quota del piano campagna di oltre un terzo dell'altezza dei locali abitabili.
3. L'uso dei sotterranei per l'esercizio di magazzini di vendita e simili ed autorimesse è subordinato alle seguenti condizioni:
 - 1) il piano calpestio deve essere ad una quota superiore al livello massimo delle acque del sottosuolo di almeno m 1,00;
 - 2) 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;
 - 3) l'altezza minima dei locali deve essere comunque rispettata;
 - 4) il pavimento e le murature devono costituire un complesso unico e impermeabile, efficacemente protetto contro l'umidità del suolo;
 - 5) la superficie netta di illuminazione diretta dall'esterno deve essere almeno 1/10 della superficie del locale.
4. I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono assicurare un'adeguata protezione dall'umidità, devono avere altresì le soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
5. 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.
6. Le autorimesse, qualora abbiano una superficie fino a 300 mq, devono rispettare inoltre 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.

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.
2. Le presenti 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 di energia (L. 373/1976 - DPR 1052/1977 - DM 10/03/1977 - DPR 412/1993 - DPR 74/21013) nell'esigenza di:
 - ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
 - mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
 - definire una strategia complessiva di isolamento termico;
 - scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
 - procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
 - utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisico - tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall'Art. 35.3 previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

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

1. Si rinvia alle prescrizioni 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., D.Lgs 28/2011 e DPR 59/2009.

Art. 36.4 - Impianti di riscaldamento

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

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 dalla normativa vigente.

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 (NTO del PI) e del presente REC (art. 68)

Art. 36.7 - Serre solari bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR 4/2009, della DGRV n.1781/2011 e del successivo art. 67 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. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 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.
6. 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 stessi. Devono essere dotate di:
 - sistema di filtratura per l'acqua in entrata,
 - di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale)
 - di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

7. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

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 plurifamiliare 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 dell'eventuale Piano Comunale di Illuminazione Pubblica - PCIL.

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. 37 - REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE

1. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - mutamento di destinazione d'uso;e su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
 - costruito prima del DM "Sanità" 05.07.1975;
 - con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
 - con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004;i parametri di cui all'Artt. 35.2 - Altezze e superfici minime e 35.4 - Dotazione minima degli alloggi non sono obbligatori qualora venga dimostrato che l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

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

ART. 38 - 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 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il Comune può deliberare una riduzione degli oneri di urbanizzazione o altre forme di premialità.

ART. 39 - 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 considerazione di quanto contenuto 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 confinanti;
 - intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscono la 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. 40 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
3. In materia di illuminazione e di ventilazione si rinvia al precedente art. 35.6.
4. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n.13 del 01.07.1997 DGRV 1887/1997 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

ART. 41 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

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

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

ART. 42 - STRADE

1. Ai sensi dell'articolo 2 del DLgs 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada", le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
 - A - Autostrade;
 - C - Strade extraurbane secondarie;
 - E - Strade urbane di quartiere;
 - F - Strade locali.
 - G - altre Strade locali vicinali.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RTE, ristrutturazione urbanistica RTU, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre particolari distanze o allineamenti del fabbricato o della recinzioni.
3. Il PI indica le seguenti caratteristiche geometriche progettuali delle strade:
 - per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a m 7,50 (m 6,00+1x1,50) ed al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12,00;
 - per le strade non a fondo cieco, la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, deve essere di m 9,00 (6,00+2x1,50);
 - per le strade comprese entro le zone produttive D, assoggettate a PUA, la sezione minima deve essere di m 10,50 (7,50+2x1,50). Nel caso di pista ciclabile 11,50 (7,50+1,50+2,50).
4. Misure diverse da quelle sopra indicate potranno essere autorizzate in relazione alle dimensioni dell'area da lottizzare, nonché per documentati condizionamenti oggettivi, salvo in ogni caso il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.

ART. 43 - 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. Deve altresì essere assicurato il rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
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. 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 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 3,00.

ART. 44 - 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. Le piste ciclabili dovranno avere larghezza minima pari a m 2,50 e comunque nel rispetto del DLgs 285/1992.

ART. 45 - AREE PER IL PARCHEGGIO

1. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili o semipermeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti pubblici o di uso pubblico devono essere sempre alberati ove vi sia lo spazio sufficiente, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal Comune, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
2. In generale gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni di cui all'art. 30 delle NTO del PI. 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.
3. 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.
4. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
5. 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.
6. Nelle aree di pregio centro storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio interrato da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.
7. Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.
8. La pavimentazione di norma deve essere differenziata dall'asfalto o comunque dalla pavimentazione stradale. Nelle zone agricole del PI, le pavimentazioni delle aree a parcheggio o di servizio all'attività agricola non devono essere impermeabili.

ART. 46 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

1. La progettazione delle aree aperte pavimentate pubblici o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come fulcro della città pubblica e della vita urbana, curando la omogeneità formale rispetto ai luoghi annessi o collegati, finalizzando la composizione degli spazi a scenari che rispondono a criteri progettuali inclusivi e tali da incentivare obiettivi di coesione sociale.

2. Gli spazi devono essere organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta, ecc..
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali 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.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabici, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

ART. 47 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità sovracomunale e primaria, 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, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di 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. Gli elementi di arredo urbano non devono costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
8. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

ART. 48 - 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 ad autorizzazione o nulla-osta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, a seconda che si sia dentro o fuori dal perimetro del centro abitato. Per le strade comunali l'autorizzazione è rilasciata dall'Ufficio competente, previa acquisizione del parere da parte della Polizia Locale.
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. È consentita la possibilità di deroga alla presente disposizione, come previsto dall'articolo 46 del Regolamento d'attuazione del Codice stradale, per aree ricadenti in zona territoriale omogenea "A – B – C" prospicienti strade a limitato transito veicolare con l'installazione di sistema automatizzato per l'apertura del cancello.
5. Le uscite da autorimesse interrate o semi interrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tutte le rampe devono terminare almeno m 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. All'uscita da passi carrai, autorimesse e garage sono ammessi specchi opportunamente disposti in modo da non recare intralcio al traffico al fine di assicurare buona visibilità al conducente.

ART. 49 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I chioschi sono manufatti rimovibili, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante (anche se temporanei). La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere una profondità minima pari ad almeno m 2,00.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono e devono essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Essi devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.

4. Nei chioschi esistenti, qualora non sia tecnicamente possibile l'inserimento degli elementi tecnici al loro interno, questi ultimi possono essere installati all'esterno a condizione di ridurre al minimo l'impatto visivo, anche mediante schermature.
5. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla pulizia ed eventuale rifacimento parziale o totale della pavimentazione sottostante, nel caso in cui la stessa presentasse un pur minimo danneggiamento.
6. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche. Eventuali deroghe dimensionali dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale.
7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus, previste nelle norme del Codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 503/1996 e nel D.M. 236/1989, e comunque ad una distanza non inferiore a 15,00 m.
8. I chioschi devono essere realizzati con strutture facilmente smontabili e di palese amovibilità nel rispetto delle norme di sicurezza, impatto acustico e luminoso ecc..
9. Il dehors è costituito da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico, che costituisce, delimita ed arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.
10. Il dehors può essere aperto, semichiuso o chiuso:
 - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
 - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
11. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare; è permanente se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
12. Qualora tali manufatti vengono installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D. Lgs. 42/2004 e smi..
13. Ogni installazione di dehors ed arredo deve essere preceduta da uno specifico progetto, che deve essere approvato dall'Amministrazione comunale.

ART. 50 - 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, cordone 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. Tale obbligo non è applicato agli enti gestori di attrezzature e servizi pubblici.
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. 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.

ART. 51 - NUMERI CIVICI

1. Il Comune, attraverso l'ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre l'indicatore del numero assegnato. La spesa conseguente è a carico del privato interessato.
2. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.
3. Le caratteristiche e le dimensioni della targhetta, nonché i criteri di esposizione e di ordine, sono definiti dall'Ufficio Comunale competente, nel rispetto della normativa di settore e degli eventuali indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale.
4. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte. Per le unità condominiali deve essere posizionata, su ogni unità immobiliare, la targa riportante il numero interno.

CAPO - III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 52 - AREE VERDI - PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE - ORTI URBANI

1. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
2. Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per l'attività dell'edificio devono essere sistemati e mantenuti a verde, garantendo la permeabilità per la zona in cui ricadono.
3. 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.

ART. 53 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

1. Il perseguimento della possibilità di assorbire le acque meteoriche all'interno delle aree scoperte private, diminuendo la quota da smaltire tramite pubblica fognatura, si ottiene 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 come definito dalle NTO e,
 - nelle ristrutturazioni di edifici esistenti, il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, salvo giustificati motivi di impedimento.

In presenza di piani interrati estesi all'esterno del sedime dei fabbricati emergenti, l'estradosso del solaio di copertura di tali piani deve essere posto ad almeno cm 35 sotto il piano di campagna e ricoperto, fino alla quota del piano campagna stesso, di terreno vegetale seminato a tappeto erboso od attrezzato a giardino, ad esclusione degli spazi strettamente necessari ai percorsi pedonali e carrai o alle zone di sosta delle autovetture, che dovranno comunque risultare permeabili.

2. Ove possibile 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.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 54 - 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. Nella progettazione di edifici condominiali, plurifamiliari, a destinazione mista e nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, dovranno essere previsti spazi idonei ad alloggiare contemporaneamente almeno 2 contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani per ogni unità abitativa. 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. 55 - 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. 56 - 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 cavedi 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. Pertanto, poiché l'infrastruttura ha impatto sugli elementi della costruzione muraria (muri, strutture portanti, solai, pavimenti, ecc.), può interferire con gli altri impianti e può incidere 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 sia applicano le disposizioni inerenti la progettazione impiantistica e i relativi adempimenti previsti dalla vigente legislazione in materia

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 57 - 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 Capo, in quanto preordinate ad un corretto inserimento degli edifici nel contesto ambientale, costituiscono necessario riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero degli edifici esistenti.
3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici 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. 58 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Le strutture in aggetto quali pensiline, poggiali, cornici facenti parte della struttura edilizia e ricadenti su suolo pubblico o ad uso pubblico, devono essere collocate ad un'altezza, riferita ad ogni punto della struttura come di seguito specificato:
 - in corrispondenza dei marciapiedi
 - fino a m 4,50 di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a cm 10 dal filo fabbricato;
 - oltre i m 4,50 di altezza sono consentite sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio pubblico prospettante, con un massimo di m 1,50;
 - in mancanza dei marciapiedi
 - nelle strade di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm 10;

- nelle strade di larghezza superiore a m 6,00 sono consentite, solamente oltre i m 4,50 di altezza, sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio pubblico prospettante, con un massimo di m 1,50.
- 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 poggiali, balconi e degli altri aggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
- 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 2,80.

ART. 59 - ALLINEAMENTI

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

ART. 60 - 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 parte storica.
2. Il Piano colore può essere predisposto dal Comune quale sussidio operativo al PI e al presente REC. Nelle more dell'approvazione del Piano del Colore, il Responsabile del Servizio può prevedere prescrizioni su superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata.

ART. 61 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

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

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. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.

2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista 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 poggioli/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. Negli edifici prospettanti spazi aperti al pubblico, 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 2,50 m dal piano del marciapiede; la proiezione massima della sporgenza della tenda deve distare almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.
4. Le insegne e le scritte commerciali luminose, nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada di cui al D.Lgs. 285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non devono ostacolare visuali panoramiche o essere impattanti con l'ambiente, né disturbare la regolare e corretta emissione del flusso luminoso degli apparecchi della pubblica illuminazione o compromettere la piena accessibilità ai marciapiedi.
5. Entro il perimetro del Centro Abitato e lungo via Grimani, via Casaria e via Roma potranno essere rilasciati unicamente permessi per l'installazione di insegne di esercizio, ovvero di altre tipologie di manufatti appositamente previsti dall'Amministrazione Comunale.

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 D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.
2. Entro il perimetro del Centro Abitato e lungo via Grimani, via Casaria e via Roma è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari. Potranno essere rilasciati unicamente permessi per l'installazione di cartelli segnaletici e di interesse pubblico locale. Sono consentiti i cartelli stradali d'indicazione e le affissioni, anche pubblicitarie, sulle superfici all'uopo destinate dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del comma precedente.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 66 - 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.
 - DGRV n. 1898 del 14 ottobre 2014.
2. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla DGRV n. 1428/2011 come integrate con DGRV. n. 1898/2014).
3. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del DPR. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla DGRV n. 1428/2011 come integrate con DGRV n. 1898/2014). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa,

con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).

4. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga ai sensi dell'art. 7 - punti 7.4 e 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.
5. 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 con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R. 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
6. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 e s.m.i. gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.

ART. 67 - 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 D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.

ART. 68 - 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. Negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione 4 e 5 con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
2. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

3. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
4. Per le abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 04 aprile 2019 n. 14, la realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla D.G.R. n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. 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.
5. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07.

ART. 69 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Nel costruito di interesse storico (ZTO A e A1 ed edifici storico testimoniali) i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale in conformità con la disciplina delle NTO del PI, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee.
2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
 - a) camini, canne di ventilazione e simili;
 - b) parafulmini, antenne;
 - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
6. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
 - a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 35 %, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
 - b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
7. Comunque nessun altro tipo di corpo emergente è consentito sulla falda inclinata di copertura, ad eccezione di camini, muri d'attico, 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.
8. 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.

ART. 70 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostri e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. I cortili e i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma della superficie dei muri che li circondano.
3. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5, salvo maggiori distacchi prescritti dalle NTO del PI.
4. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare acque meteoriche al fine dello scolo delle stesse.

ART. 71 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

- 1 La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico - sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
2. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed 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. 72 - 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.
2. L'altezza massima dovrà conformarsi a quella del contesto nel rispetto delle prescrizioni del successivo comma 3. E' fatta salva la facoltà di allineamento, in altezza con le adiacenti recinzioni. E' ammessa inoltre, in corrispondenza dai cancelli, una altezza massima pari a m 1,80. Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze ed elettrificate. Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area sottoposta a PUA vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie.
3. Per le recinzioni (SCIA ed eventuali pareri specifici se richiesti) degli spazi privati, fatto salvo quanto previsto dal PQAMA per le "aree di valore naturalistico", valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti delle ZTO A, B, C, Er, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, muri, cancellate, grigliati e simili e non superare l'altezza totale di ml 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; la parte cieca di muratura non deve superare l'altezza massima di ml 0,50 misurata come sopra. Sono ammesse altresì recinzioni in muratura piena, di altezza fino a ml 1,50, ovvero di altezza tale da rispettare la continuità delle recinzioni contermini;
 - b) entro i limiti delle zone sottoposte a PUA e/o a PU il Comune può prescrivere e imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
 - c) entro i limiti delle ZTO D l'altezza totale delle recinzioni, anche cieche, può essere ammessa fino a ml 3,00;
 - d) entro i limiti delle ZTO E, le recinzioni sono limitate alla sola area di pertinenza dell'abitazione, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera a), ad eccezione delle aree interessate dalla Rete Ecologica di cui all'art.36 delle presenti NTO. In tal caso e nelle aree non pertinenziali al fabbricato, le recinzioni potranno essere realizzate con siepi o reti metalliche sostenute da paletti in ferro, in legno o in cls. del diametro massimo di 15 cm e altezza massima 1,50 m.

4. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nel Codice della Strada per le recinzioni da realizzarsi in fregio alle strade situate fuori dal Centro abitato.
5. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

ART. 73 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE DI ARREDO PERTINENZIALE E ACCESSORIE

1. Nelle aree di pertinenza di ogni unità immobiliare residenziale possono essere posizionate strutture di arredo di cui al successivo comma 2 aventi una superficie massima complessiva non superiore al 20% della superficie scoperta di pertinenza e, in ogni caso, complessivamente non superiore a 20 mq. Tale limite è riferito alle tipologie lett. a) e b) del comma successivo.
2. Sono da considerarsi opere/strutture di arredo pertinenziale i seguenti elementi/manufatti:
 - a) **Pergolati e tende a pergola**, a sostegno di piante rampicanti, tendaggi retrattili, stuoie in canna o bambù o lame metalliche ombreggianti orizzontali tipo "brise-soleil" tali da non costituire copertura, di superficie non superiore a mq 20 per area di pertinenza e altezza massima di m 2,50. Si tratta di strutture di arredo leggere ed amovibili, adeguatamente ancorate al suolo, installate su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio, caratterizzate da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, di norma costituiti da montanti di sezione massima pari a cm 15 x 15 e travi di dimensioni massime pari a cm 10 x 15, prive di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituite da elementi leggeri, assemblati tra loro, perfettamente orizzontali, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione, con le seguenti caratteristiche:
 - non devono essere dotati di grondaie, pluviali, tende non avvolgibili e teli fissi;
 - non possono essere tamponati;
 - possono essere dotate di una rete antigrandine;
 - possono essere poste a distanza inferiore dal confine con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico.
 - b) **Gazebo e coperture leggere di arredo amovibili**, realizzati con struttura portante leggera in legno o metallo, di superficie massima pari a mq 20,00 per area di pertinenza ed altezza massima di m 2,50, adeguatamente ancorati al suolo. Si tratta di una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata per una migliore fruizione di spazi aperti, come giardini o ampi terrazzi, con le seguenti caratteristiche:
 - devono essere costituiti da montanti di sezione massima pari a cm 15 x 15 e travi di dimensioni massime pari a cm 10 x 15;
 - non devono essere dotati di grondaie e pluviali;
 - non possono essere tamponati;
 - possono essere poste a distanza inferiore dal confine con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico;
 - possono essere coperti con materiali ombreggianti leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali stuoie in canna o bambù, piante rampicanti, tendaggi;
 - devono avere forma regolare (quadrato, rettangolo, cerchio, esagono o simile).
 - c) **Manufatti in legno / casette da giardino**. Piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o del cortile, quali casette da giardino in struttura leggera adibite a magazzino/deposito attrezzi, piccole serre di ferro e vetro, orangerie ed opere assimilabili, di superficie coperta (SC) massima pari a mq. 6,00 con le seguenti caratteristiche:
 - n.1 manufatto/casetta/ricovero per area di pertinenza;
 - assenza di qualsiasi fondazione stabile;
 - altezza in gronda non superiore a m 2,20 e al colmo non superiore a m 2,40;
 - sporti nella misura massima di 0,50 m.
 - d) **Caminetti e Barbecue**. Caminetti esterni senza copertura e barbecue con i seguenti limiti:
 - dimensioni base m 1,50 x 1,00, altezza m 2,20;
 - liberamente appoggiato al suolo senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo;

- distanza dal confine non inferiore a m 1,50;
3. Le tipologie di manufatti di cui al comma 2 del presente articolo non sono computabili ai fini dei parametri edificatori di zona e delle distanze dai fabbricati. Andrà osservata una distanza minima di m 1,50 dai confini, derogabile solo previo atto di assenso, sottoscritto dal confinante, e m 3,00 dai fabbricati, ovvero in aderenza al fabbricato. L'ubicazione a margine delle strade, che non potrà essere inferiore di m 3,00, andrà valutata caso per caso, in relazione al contesto ed alla possibile conflittualità con la sicurezza del traffico.
 4. Ai fini del rispetto del decoro urbano i manufatti di cui al presente articolo dovranno essere realizzati e collocati in modo coerente al fabbricato principale ed inserirsi in modo armonioso nel lotto. Il Comune e l'Ufficio Tecnico in particolare, potrà dare, caso per caso, indicazioni in tal senso. Particolare attenzione dovrà essere riservata ai materiali di rivestimento e di copertura e all'uso di tinte adeguate al contesto ambientale, in modo da salvaguardare le prospettive principali e le aree a verde di pregio. Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione fotografica e corredato da un fotomontaggio del manufatto da realizzare.
 5. L'installazione dei manufatti di cui al comma 3 lett. a) e b) è assoggettata alla presentazione di SCIA. L'installazione dei manufatti di cui al comma 3 lett. c) e d) è assoggettata a Comunicazione Semplice.

ART. 74 - PISCINE

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Se totalmente interrate, devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889).
2. Si considerano elementi di arredo/accessorio residenziale, le piscine esclusivamente realizzate in funzione della residenza o di attività simili (agrituristiche e turistico ricettive) collocate nelle aree di pertinenza degli edifici. A tal fine dovranno avere una superficie massima di 90 mq e una sporgenza massima di 30 cm dal piano calpestabile.
3. Le piscine esterne montabili e rimovibili costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.
4. Le piscine sono soggette al rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 75 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal D.P.R. n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.
2. La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti nel rispetto delle disposizioni di legge e del principio del buon andamento dell'azione amministrativa.
3. L'attività di controllo del territorio è in ogni caso esercitata a seguito di segnalazioni da parte della polizia giudiziaria, o di esposti/ denunce da parte dei cittadini, debitamente sottoscritti e di cui sia certa la provenienza. In quest'ultimo caso, il Responsabile provvede ad effettuare i dovuti controlli soltanto nelle ipotesi in cui, dal contenuto dell'esposto, emergano dati o elementi tali da far presumere la presenza di irregolarità/abusi edilizi. Qualora al contrario, l'esposto non contenga alcun elemento rilevante ai fini della vigilanza sulle regolarità dell'attività edilizia, il Responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento

ART. 76 - 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 L.R. 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. Il committente, l'impresa esecutrice dei lavori e il Direttore dei Lavori, sono corresponsabili del mancato rispetto delle normative e delle prescrizioni stabilite dal titolo abilitativo.
5. In materia di verifica dello stato legittimo degli immobili si richiamano le disposizioni contenute al 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. 77 - 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. Nel caso di accertamento di violazioni a disposizioni del presente REC dalle quali conseguano anche sanzioni di natura edilizia, ambientale o altre collegate all'attività edilizio-urbanistica, le sanzioni delle due specie si cumulano materialmente e possono essere irrogate con atti diversi ed in tempi diversi. In questi casi è comunque esclusa l'applicazione delle regole sul concorso formale e sulla continuità, data la diversa natura delle infrazioni comminate e la diversità dei valori tutelati.
5. L'eventuale insorgenza in sede giudiziaria della parte nei confronti delle sanzioni diverse da quella conseguente alla violazione del presente REC ed i provvedimenti resi in dipendenza della stessa insorgenza non sospendono l'esecutività della sanzione di cui al presente articolo, sempre che la stessa non sia fatta oggetto di specifico gravame e di autonomo provvedimento sospensivo.
6. 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".
7. 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. 78 - 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. 79 - 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. 80 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. Il presente REC sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.813 del 14.02.1989 e successive varianti.