COMUNE DI CASTELCUCCO

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

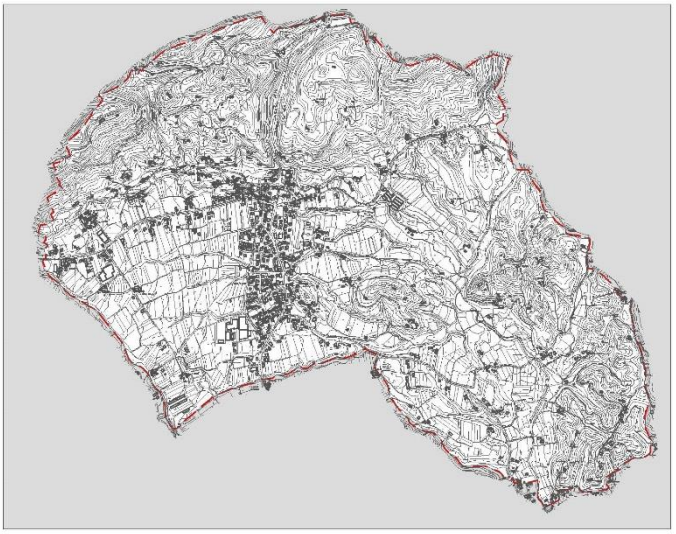
PROGETTAZIONE
Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore

SINDACO
Paolo Mares

UFFICIO TECNICO
Silvana De Martin

SEGRETARIO

ottobre 2022



SOMMARIO

PARTE PRIMA - DEFINIZIONI 5

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA..... 9

ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO 9

ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI 9

ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE 9

ART. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE 10

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 11

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 11

ART. 5 - SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (SUE) 11

ART. 6 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) 11

ART. 7 - COORDINAMENTO SUAP/SUE 11

ART. 8 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI 11

ART. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE (PROCEDIMENTO DI CILA) 12

ART. 10 - COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP) 12

ART. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA 12

ART. 12 - COMMISSIONE "TERRITORIO" 13

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 14

ART. 13 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA 14

ART. 14 - RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI PRESENTATI O RILASCIATI 14

ART. 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) 14

ART. 16 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI 14

ART. 17 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ 14

ART. 18 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI 15

ART. 19 - PARERI PREVENTIVI 15

ART. 20 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA 15

ART. 21 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO 15

ART. 22 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE 15

ART. 23 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA 16

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI 17

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 17

ART. 24 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI 17

ART. 25 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI 17

ART. 26 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI 17

ART. 27 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO 18

ART. 28 - COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA 18

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI 18

ART. 29 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI 18

ART. 30 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO 18

ART. 31 - CONDUZIONE DEL CANTIERE 19

ART. 32 - CARTELLI DI CANTIERE 19

ART. 33 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI 20

ART. 34 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI 20

ART. 35 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA 20

ART. 36 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICIE PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI 21

ART. 37 - RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI PUBBLICI A FINE LAVORI 21

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONICOSTRUTTIVE E FUNZIONALI 22

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 22

ART. 38 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI 22

ART. 39 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI 27

ART. 40 - REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITÀ PROGETTUALE 30

ART. 41 - INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTOAI PARAMETRI COGENTI 31

ART. 42 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON 31

ART. 43 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI ADUSO ABITATIVO E COMMERCIALE 31

ART. 44 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA") 31

ART. 45 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA 32

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 32

ART. 46 - STRADE 32

ART. 47 - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO *32*
ART. 48 - PISTE CICLABILI *33*
ART. 49 - AREE PER IL PARCHEGGIO *33*
ART. 50 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE *34*
ART. 51 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI *35*
ART. 52 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE *35*
ART. 53 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO *35*
ART. 54 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI *36*
ART. 55 - NUMERI CIVICI *36*

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 36
ART. 56 - AREE VERDI *36*
ART. 57 - SENTIERI E PERCORSI RURALI *36*
ART. 58 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA .. *36*

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 37
ART. 59 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO *37*
ART. 60 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE *38*
ART. 61 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI *38*
ART. 62 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA *38*
ART. 63 - DISTRIBUZIONE DEL GAS *38*
ART. 64 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI *38*
ART. 65 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO *39*
ART. 66 - TELECOMUNICAZIONI *39*

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 40
ART. 67 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI *40*
ART. 68 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO *41*
ART. 69 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI *41*
ART. 70 - ALLINEAMENTI *42*
ART. 71 - PIANO DEL COLORE *42*
ART. 72 - COPERTURE DEGLI EDIFICI *42*
ART. 73 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA *42*
ART. 74 - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI *42*
ART. 75 - ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI *43*
ART. 76 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI *43*
ART. 77 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE *44*
ART. 78 - CARTELLONI PUBBLICITARI *44*
ART. 79 - MURI DI CINTA *44*
ART. 80 - BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI *44*

ART. 81 - CIMITERI MONUMENTALI E STORICI *44*

ART. 82 - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI *44*

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI 45

ART. 83 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE *45*

ART. 84 - SERRE BIOCLIMATICHE *45*

ART. 85 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLIEDIFICI *45*

ART. 86 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI *46*

ART. 87 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI *46*

ART. 88 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE *46*

ART. 89 - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE *47*

ART. 90 - RECINZIONI *47*

ART. 91 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA – STRUTTURE DI ARREDO PERTINENZIALE E ACCESSORIE *47*

ART. 92 - PISCINE *48*

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 49

ART. 93 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USIDEL TERRITORIO *49*

ART. 94 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONIESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO *49*

ART. 95 - VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI *49*

ART. 96 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI *49*

ART. 97 - SOSPENSIONE DEI LAVORI *49*

ART. 98 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI *50*

TITOLO V - NORME TRANSITORIE 51

ART. 99 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO *51*

ART. 100 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO *51*

ART. 101 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME *51*

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 a 1,50 m.	SI
9. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	NO
10. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI
11. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	SI
12. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
14. Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI
15. Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: • 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	SI

		aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.	
16. Superficie complessiva	SComp	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SComp=SU+60% SA).	SI
17. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19. Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20. Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
22. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25. Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	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		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener contodegli 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		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 e approvato con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017, contiene una ricognizione normativa conseguente all'entrata in vigore di nuove disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO

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

ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI

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

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

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

1. Si introducono le seguenti ulteriori definizioni:

VOCE	DEFINIZIONE
1. Aggetti e sporti	Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra.
2. Area pertinenziale	Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto. È la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.
3. Lastrico solare	Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una terrazza.
4. Lotto	Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

5. Parete finestrata	Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «luci», 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 il portico e tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
6. Pergolato	Struttura di arredo leggera e facilmente amovibile destinata all'ombreggiamento e installata a ridosso del fabbricato priva di qualsiasi copertura, permanente o temporanea, diversa dalle protezioni vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.)
6a. Pergola	Manufatto di arredo delle aree di pertinenza degli edifici; è costituito da struttura leggera e facilmente amovibile e privo di qualsiasi copertura, permanente o temporanea, diversa dalle protezioni vegetali, vive o essiccate purché permeabili (rampicanti, viti, arelle, graticci in bambù, ecc.)
6b. Pergola bioclimatica	La pergola bioclimatica è una struttura avente copertura dotata di un tetto con lamelle orientabili, cioè di liste regolabili nella loro inclinazione. Deve essere applicata a protezione di una superficie vetrata come finestre e porte ed avere un'esposizione compresa tra Est, Sud e Ovest (non può essere rivolta verso Nord). La pergola bioclimatica non rappresenta un elemento prettamente di arredo, ma partecipa a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, schermandolo dai raggi solari e prevenendone il surriscaldamento. Il miglioramento dell'efficienza energetica deve essere dimostrato con idonea documentazione a norma di legge.
7. Piano di campagna	Il piano la cui quota altimetrica (media) è quella del terreno rilevabile prima di effettuare l'intervento edilizio-urbanistico, o risultante a seguito di sistemazioni autorizzate allo scopo di rendere possibile l'intervento edilizio-urbanistico.
8. Quota zero di riferimento	La quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Nel caso in cui detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.
9. Tenda	Elemento ombreggiante in aggetto, retraibile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e senza appoggi a terra.
10. Cortile	È l'area libera scoperta destinata ad illuminare ed aerare anche locali abitabili, delimitata da costruzioni lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi altezza maggiore o uguale a ml. 2.20, con rapporto tra pareti che la circondano e la sua superficie non superiore a 0.25: l'altezza delle pareti è, misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile
11. Cavedio o pozzo di luce o chiostrina	CHIOSTRINA: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili (art. 36); CAVEDIO: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad una fronte del fabbricato.
12. Costruzioni interrate	Sono costruzioni che non emergono dal livello del suolo; In ogni caso le destinazioni d'uso debbono riguardare destinazioni accessorie e/o di servizio come garage, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. E' sempre vietata la residenza. In casi particolari e documentati, sono ammesse destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night club) purché vengano realizzati gli impianti idonei di aereazione, di climatizzazione e di sicurezza. La distanza delle costruzioni interrate dalle strade esistenti e/o di previsione deve essere almeno pari all'altezza utile della costruzione stessa, con un minimo di 3,00 ml
13. Unità edilizia	Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

ART. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE

1. Nei centri storici valgono le eventuali disposizioni più restrittive degli strumenti attuativi vigenti.

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.
2. 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.
3. 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.
4. 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..
5. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica tramite piattaforma dedicata.

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".
3. Le pratiche indirizzate al SUAP sono presentate in modalità telematica tramite piattaforma dedicata.

ART. 7 - COORDINAMENTO SUAP/SUE

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse allo SUAP ed i relativi procedimenti sono disciplinati dal DPR 160/2010 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. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata.

2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Nei procedimenti di particolare complessità, per i quali è comunque obbligatoria la gestione in modalità digitale, il Responsabile del procedimento può richiedere, in fase istruttoria, la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.
4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
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 30 giorni dalla richiesta. Nel caso in cui le integrazioni 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. A seguito della richiesta di modifiche di modesta entità di cui all'art.20 comma 4 DPR 380/01, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, nel caso in cui non integri la documentazione nei successivi 15 giorni dall'adesione, 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 e sono aggiornate annualmente.

ART. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE (PROCEDIMENTO DI CILA)

1. L'amministrazione comunale, previa assunzione di apposito provvedimento comunale che espliciterà criteri e modalità di verifica, può prevedere che le CILA siano assoggettate a controllo a campione.

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.

ART. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia comunale (CE) è composta da membri di diritto e da membri eletti dalla Giunta Comunale.
2. Sono membri di diritto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che funge da Presidente;
3. Sono membri eletti dalla Giunta Comunale:
   - 2 (due) esperti in materie attinenti l'architettura, l'urbanistica, la tutela e la salvaguardia del territorio, i problemi giuridici, i problemi agronomici e geologici;
   - 2 (due) esperti in beni culturali ed ambientali da nominare nel caso in cui il Comune eserciti la delega di cui alla LR n. 63/1994 e s.m.i..
4. I membri elettivi durano in carica 5 anni; essi esercitano le loro funzioni fino alla nomina dei successori e sono rieleggibili.

5. Non può essere eletto a far parte della CE chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione.

6. I pareri della C.E. sono obbligatori, ma non vincolanti.

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La CE si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni due mesi, e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

2. L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno sei giorni prima di ogni seduta, salva, in caso di urgenza la convocazione telegrafica, almeno 4 ore prima.

3. Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta privata, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno 1 (uno) degli altri membri.

4. Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, la Giunta Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

5. La Giunta Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico.

6. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

7. I pareri della CE sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

8. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

9. La CE può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di Permesso di Costruire.

10. La CE può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare dei sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

11. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

12. Può partecipare alle riunioni un dipendente con funzioni di Segretario, senza diritto di voto. In mancanza il Presidente stesso funge da Segretario.

13. Dei pareri espressi dalla CE, il Segretario, redige un verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dallo stesso Segretario.

14. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

15. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

16. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

17. Quando il Responsabile del Servizio assume una decisione difforme dal parere della CE, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa.

ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

18. Previo esame da parte del Responsabile del Procedimento, il progetto di tutte le opere oggetto di rilascio di titolo abilitativo, è presentato alla CE, la quale esprime il proprio parere sulla osservanza di tutte le leggi e i regolamenti vigenti in materia di edilizia, di urbanistica, di igiene, di tutela ambientale, di assetto del territorio, nonché, sulla adeguatezza del progetto sotto il profilo architettonico ed ambientale.

19. Essa dovrà essere inoltre sentita in merito alle opere da eseguirsi dall'Amministrazione statale, regionale provinciale, Comunale e su quanto ha attinenza a problemi urbanistici ed edilizi in genere.

20. La CE esprime altresì il proprio parere sull'annullamento del Permesso di Costruire, nonché sull'emissione dell'ordinanza di demolizione di cui al successivo articolo 20.

ART. 12 - COMMISSIONE "TERRITORIO"

1. La Commissione "Territorio", può essere istituita con Deliberazione di Consiglio Comunale. Esamina

pratiche inerenti l'Urbanistica, l'Edilizia Pubblica e Privata e SUAP la cui definizione è subordinata ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 13 - 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. 14 - 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.

ART. 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), inoltre, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale (Titolo V - Bonifica di siti contaminati - artt. 251 e 253 del D.Lgs. 152/2006) e sulla base dell'elenco regionale, riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio (CSR).
3. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è presentata utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale e deve essere corredato dalla seguente documentazione:
   - Estratto mappa catastale aggiornato con evidenziati i mappali oggetto di CDU;
   - Ricevuta versamento diritti di segreteria;
4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) deve essere rilasciato entro il termine perentorio previsto dall'art. 30 comma 3 del DPR n.380/2001, di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda corredata dalla documentazione di cui al precedente comma 3; 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. 16 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I termini per l'inizio e la fine dei lavori (permessi di costruire e SCIA) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del DPR 380/2001 salve altre disposizioni normative regionali/nazionali.

ART. 17 - 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. 18 - 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., regolato dalla LRV 61/85 e s.m.i., è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.
2. L'importo del contributo di costruzione di cui alla Sezione II del DPR 380/2001 art. 16, può essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, con le modalità stabilite dalla Giunta Comunale ai sensi del DPR 380/2001 e smi.

ART. 19 - PARERI PREVENTIVI

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello Unico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili mediante modalità telematica tramite la piattaforma all'uopo predisposta.

ART. 20 - 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 gli stessi possano concretizzare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose e/o per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, di sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abitativo, limitatamente alle opere provvisionali di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'avente disponibilità e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento/rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo 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 notificare agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

ART. 21 - 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. 22 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

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

ART. 23 - CONCORSI DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

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

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 24 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita piattaforma telematica.
2. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni.
3. Nel caso di ampliamenti, soprelevazioni 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.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.
5. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere formalmente comunicate al SUE, con procedura telematica.
6. 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, mediante procedura telematica.
7. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE con procedura telematica, il nominativo del nuovo tecnico ed allegare l'accettazione di rinuncia del precedente direttore dei lavori corredata di relazione tecnica sui lavori eseguiti.

ART. 25 - ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire, della SCIA o della CILA, deve trasmettere al Comune gli atti e i documenti previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia/urbanistica e nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulle attività edilizie, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, efficienza energetica, ecc. mediante procedura telematica;

ART. 26 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del titolo abilitativo entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita procedura telematica.
2. La validità della CILA è fissata in tre anni dalla data di presentazione.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica presente nella piattaforma dedicata.
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. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.

ART. 27 - 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. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere idonee indicazioni grafiche atte a localizzarla. Dovrà essere corredata di adeguata documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche lemodalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento.
3. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune, tramite l'ufficio competente, può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una cauzione che viene restituita dopo che il suolo, le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Comunale competente. Valgono inoltre le ulteriori disposizioni di cui al successivo articolo 35 "Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori".
4. La tassa di occupazione è determinata in base al relativo regolamento comunale.

ART. 28 - 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. 29 - 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 24 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. 30 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori relativa a Permessi di Costruire, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cuisono individuati il punto fisso e un adeguato numero di capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe in ragione dell'andamento naturale del terreno, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede 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.

3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 98 del presente Regolamento.

ART. 31 - CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. La conduzione del cantiere riguarda tutte le fasi di esecuzione dei lavori, dalla data di inizio dei lavori alla conclusione degli stessi, comprendendo tutte le lavorazioni ed attività pertinenti alle opere. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 22, 23 e 10 del DPR n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo, di far eseguire tutti quei lavori che, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

Recinzioni provvisorie

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.

Opere provvisorie del cantiere

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

Documentazione di cantiere

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. 32 - 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 dall'esterno del cantiere 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 artt. 110 e 481 del Codice Penale.

ART. 33 - 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 27.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto della vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abitativo.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo conservare la relativa documentazione.
7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazioni, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra devono conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

ART. 34 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

1. In materia di tolleranze costruttive si fa rinvio alle disposizioni di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001.

ART. 35 - 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 provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

ART. 36 - ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E PER GLI INTERVENTI DI BONIFICA E DI RITROVAMENTI DI ORDIGNI BELLICI

1. Nel caso di ritrovamenti di carattere archeologico, storico o artistico, l'intestatario del titolo edilizio dovrà darne pronta comunicazione alla competente Soprintendenza secondo le modalità stabilite dall'art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
2. L'oggetto dei ritrovamenti di presumibile interesse archeologico nonché di ordigni bellici deve essere posto a disposizione degli Enti competenti, nel rispetto della vigente normativa.
3. L'intestatario del titolo abilitativo e/o il Direttore dei lavori deve darne immediata comunicazione allo Sportello Unico Edilizia o all'ufficio competente; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi con la messa in sicurezza dell'area stessa e delle cose ritrovate.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, oltre ai luoghi in cui è prescritto per norma, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica.
5. 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.
6. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ART. 37 - 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. 38 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

Art. 38.1 - Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.
2. I locali destinati ai servizi igienico-sanitari ed al riposo (camere da letto), devono essere separati dagli ambienti diversi.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono a titolo esemplificativo:
   a) **Spazi/locali di abitazione**: i locali adibiti a funzioni residenziali in cui la permanenza delle persone non ha carattere di saltuarietà (camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio/gioco, taverne, mansarde);
   b) **Spazi/locali accessori integrativi**, i locali adibiti a funzioni abitative in cui la permanenza delle persone ha carattere di saltuarietà (sottotetti non abitativi, soffitte, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ingressi, disimpegni, scale, dispense, cantine, ecc.);
   c) **Spazi/locali accessori di servizio**, adibiti esclusivamente a funzioni accessorie di servizio: depositi, ripostigli, centrali termiche, vani ascensore, archivi e magazzini non presidiati, garage, ecc.

   I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Responsabile del Servizio.
4. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali garage, magazzini, lavanderia, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di edificabilità. Eventuali scomputi sono disciplinati nelle NTO del PI (art. 3 comma 18).
5. Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, nelle ZTO diverse dai Centri Storici (ZTO A).
6. Per i fabbricati esistenti nelle zone di Centro Storico (ZTO A), ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali garage, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso con un max. di mq. 30 di superficie utile e h. 2,40.
7. E' ammessa la realizzazione a confine di garage di altezza massima non superiore a mt. 2,40 e minima di ml. 2,00, misurata all'imposta del solaio di copertura, qualora vengano realizzati con unico progetto interessando almeno due lotti contigui conformandosi come un unico volume edilizio.
8. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal D. Lgs. 81/2011, si applicano anche per locali adibiti ad attività lavorative nei quali vi sia la presenza continua di persone (uffici, negozi, magazzini, depositi e archivi presidiati, studi professionali, laboratori ove si svolge l'attività e locali ad uso produttivo), assimilabili agli spazi di abitazione.
9. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3 lettera a), può essere posto al di sotto del piano di campagna. I locali abitabili posti ad una quota inferiore alla quota zero come definita al punto 8 del precedente art.3, devono avere almeno una parete a cielo aperto e comunque non possono essere affossati di oltre ml 1,50 rispetti alla quota 0,00 in maniera che le finestre abbiano comunque luce diretta.

Art. 38.2 - Altezze minime

1. Nelle **abitazioni di nuova costruzione o a seguito di ristrutturazione mediante demolizione/ricostruzione** devono essere garantite le misure dal DM del 05.07.1975 e s.m.i. con le

seguenti precisazioni:

a) l'altezza media interna degli spazi di abitazione di cui al precedente art. 38.1 comma 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori integrativi di cui al precedente art. 38.1 comma 3 lett. b), l'altezza è riducibile a m 2,40 e a m 2,20 per gli spazi accessori di servizio, di cui al precedente art. 38.1 comma 3, lett. c) ;
b) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti a vista l'intradosso è riferito al sottotrave quando l'orditura ha un interasse inferiore a cm 30,00.
c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.

2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali e/o di settore i **locali destinati ad attività ed usi collettivi** (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.) avranno un'altezza utile minima di m 3,00, salvo i locali accessori (WC/bagni, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40. L'altezza minima può essere ridotta a ml. 2,70 per gli edifici esistenti già resi agibili e per quelli la cui richiesta di diverso utilizzo interviene dopo la realizzazione del grezzo strutturale.
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del comma 1 dell'art. 2 della LR 51/2019 e al seguente art. 36.8.
4. Le **autorimesse**, con le caratteristiche di cui al DM del 01.02.1986 e s.m.i. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a m 2,20.
5. Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia, su edifici di particolare pregio storico o architettonico (con esclusione degli interventi di demolizione e nuova costruzione), in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista.

Art. 38.3 - Superfici minime

1. I **locali di abitazione** devono avere le caratteristiche minime fissate dal DM del 05.07.1975 e comunque devono essere garantite le misure di cui al successivo articolo 38.4.

Art. 38.4 - Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
   a) stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo (apertura minima m 1,80) e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
   b) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
   c) un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,50, dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
      - pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
      - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
      - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
      - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00;
3. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno 4,00 mq opportunamente disimpegnato.

Art. 38.5 - Illuminazione, ventilazione e aereazione

ALLOGGI

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

LOCALI DI LAVORO DI TIPO PRODUTTIVO (ATTIVITÀ DI PRODUZIONE IN GENERE, LABORATORI E MAGAZZINI PRESIDIATI)

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

UFFICI, ATTIVITÀ CULTURALI E RICREATIVE

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

LOCALI DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALI

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

BAGNO – SERVIZI IGIENICI

11. Il bagno principale negli alloggi deve essere fornito di finestra apribile all'esterno di almeno 1/8 della superficie netta di pavimento (Snp) per il ricambio dell'aria e comunque di misura non inferiorea mq 0,80.
12. Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.
13. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti devono essere di superficie non inferiore a mq. 2.50.

14. Per gli edifici non assimilabili alla residenza si rimanda alle superfici minime stabilite dallaCircolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

CUCINE

15. Nelle cucine e nei posti/angoli di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, mediante canna di esalazione forzata con espulsione all'esterno e prolungata oltre la falda di copertura, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, tenuto altresì conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
16. Negli ambienti di lavoro, la cucina deve possedere i requisiti strutturali per quanto riguarda: altezza, aerazione e illuminazione naturale diretta, rifinitura delle pareti e dei pavimenti. Qualora si eseguano operazioni di confezionamento dei pasti deve possedere i requisiti aggiuntivi stabiliti dalla Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) e smi.

CORRIDOI

17. I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

19. L'altezza minima è fissata in ml 2.40; la larghezza minima è fissata in ml. 1.00.

20. I corridoi ed i disimpegni con superficie superiore a mq. 12.00 devono essere areati ed illuminati da fori finestra nel rapporto minimo di 1/10 tra superficie illuminante e superficie illuminata.

CANTINE, SEMINTERRATI, GARAGES E AUTORIMESSE

21. 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.
22. Le autorimesse, qualora abbiano una capacità di ricovero non superiore a 300 mq, devono rispettare inoltre i seguenti requisiti:
    - aerazione naturale complessiva di superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento prevedendo inoltre aperture permanenti di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100);
    - assenza di impianti a fiamma libera e comunque utilizzanti sostanze infiammabili;
    - non possono comunicare direttamente con locali per il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive e con locali abitabili; eventuali disimpegni devono, di norma, essere aerati con aperture finestrate o mediante canne di ventilazione.
23. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di adeguata canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
24. Per tutte le unità immobiliari deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili, chiostrine, patii, o anche con aperture in copertura. Il riscontro d'aria si intende garantito anche qualora sia presente un sistema di ventilazione meccanica controllata (V.M.C.).

Art. 38.6 - Scale, corridoi, ascensori ringhiere e parapetti

SCALE

1. Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.20 ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore ad 1 decimo della superficie del vano scale.
2. Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml. 1.00.
3. In ogni caso tutte le scale devono essere dotate, su almeno un lato, di corrimano posto ad un'altezza compresa tra ml 0,90/1,00 al punto medio della pedata.
4. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

5. Per le scale che servono fabbricati di non più di 4 piani abitabili è ammessa l'aerazione ed illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad un terzo di quella del vano scala.

CORRIDOI

6. I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.
7. L'altezza minima è fissata in ml 2.40; la larghezza minima è fissata in ml. 1.00.
8. I corridoi ed i disimpegni con superficie superiore a mq. 12.00 devono essere areati ed illuminati da fori finestra nel rapporto minimo di 1/10 tra superficie illuminante e superficie illuminata.

ASCENSORI

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

RINGHERE E PARAPETTI

10. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.
11. Sono fatte salve eventuali disposizioni più restrittive previste da altre normative specifiche (es. DM 236/89, DGRV 1428/2011).

Art. 38.7 - Piani seminterrati e sotterranei

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

Art. 38.8 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi e soppalchi

Sottotetti esistenti

1. Per i sottotetti esistenti e legittimamente realizzati alla data del 06 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale-23 dicembre 2019 n.51 e smi.
2. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

Soppalchi e sottotetti di nuova costruzione

1. Per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi a condizione che:
    a. la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale,
    b. siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo,
    c. abbiano un'altezza minima di m 2,20;
2. Il vano principale e quello secondario devono possedere i requisiti di illuminazione e ventilazione naturali

in funzione dello specifico utilizzo e la soletta del soppalco non deve compromettere la funzionalità delle superfici finestrate.

3. I sottotetti negli edifici di nuova costruzione per essere adibiti ad abitazione devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere i requisiti di illuminazione ed areazione naturali previsti dal presente REC; le superfici aeroilluminanti dovranno essere ricavate almeno per il 50% a parete. Devono avere altezza minima media utile di m 2,70, calcolata dividendo il volume utile della parte del locale la cui altezza supera i m 1,80 per la relativa superficie utile. L'altezza minima, ai fini dell'abitabilità, dovrà essere in ogni caso non inferiore a ml 1,80.

Art. 38.9 - Attività insalubri

1. E' disposto il divieto di insediamenti di nuove attività insalubri di prima classe quali allevamenti di animalidi tipo intensivo, discariche di ogni tipo e di impianti di trattamento di rifiuti. Le altre attività insalubri di prima classe potranno essere autorizzate previa verifica della loro compatibilità con il territorio e la rispondenza all'art. 216 del R.D. 27.7.1934.

Art. 38.10 - Costruzioni in appoggio

1. Fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 42/2004 smi ed a eventuali norme di tutela più restrittive, è sempre ammessa la realizzazione di edifici in aderenza o in appoggio.

ART. 39 - REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

Art. 39.1 - Linee generali

1. La materia relativa agli aspetti energetici dell'edilizia e ai requisiti ecologici ed ambientali è disciplinata dalle leggi comunitarie, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi, dalle norme UNI e dagli strumenti urbanistici ai quali si rinvia; di seguito vengono fornite indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono stabilite misure per la promozione dell'efficienza energetica e del comfort abitativo, finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti lungo tutto il ciclo di vita delle costruzioni.
2. Le successive disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione). Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.

Art. 39.2 - 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.

Art. 39.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.
2. In tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve, ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali

di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

3. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
4. Nella progettazione degli edifici è consigliato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.
5. L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo, per quanto possibile, il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. A tale fine la progettazione dovrà essere volta a:
   - utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
   - prevedere l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore ± 45° dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
   - limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
   - consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
   - adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
   - per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
   - per parete verde, un fronte edilizio ricoperto da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate indirettamente alla muratura tramite adeguati supporti di sostegno. L'utilizzo delle pareti verdi verticali è finalizzato oltreché alla riduzione dei consumi energetici anche al miglioramento del microclima circostante.
7. Per la realizzazione degli edifici è raccomandato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei materiali impiegati nella costruzione dovranno essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE, dovranno quindi presentare la marcatura CE.
8. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

Art. 39.4 - Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento, nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, è raccomandata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura.

Art. 39.5 - Fonti energetiche rinnovabili

1. Si intende energia da fonti energetiche rinnovabili quella di origine non fossile, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.
2. L'obbligo di integrazione con tecnologia da fonti rinnovabili nei nuovi edifici e negli edifici esistenti

sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è disciplinato dal D. Lgs. 28/2011 e smi.

Art. 39.6 - 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.

Art. 39.7 - Serre solari bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della LR 14/09, della DGRV n.1781/2011 e del successivo art. 70 del presente REC.

Art. 39.8 - Contenimento dei consumi idrici

1. 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, impianti sportivi o attività industrialied 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.
2. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
3. In presenza di aree scoperte, private o condominiali, in sede di progetto per nuovo intervento, ristrutturazioni e risanamenti, dovrà essere prevista nel sottosuolo idonea vasca di raccolta delle acque meteoriche, con capacità non inferiore a 50 litri/mq di area scoperta, da utilizzarsi per finalità irrigue o altre finalità di uso domestico, purchè l'impianto sia completamente separato e segnalato ed ad esclusivo uso della ricarica della cassetta del wc. Tali acque, non potabili, non potranno essere contaminate chimicamente con solventi, diluenti o altri materiali inquinanti non degradabili.
4. L'impianto di raccolta dovrà essere dotato di apposito "troppo pieno" per lo scarico nel suolo delle quantità in eccedenza.

Art. 39.9 - Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, <u>nelle parti comuni e nelle autorimesse</u> di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
   - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
   - parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
   - utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, <u>per tutti gli edifici non residenziali</u> 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, e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, <u>per gli edifici ad uso industriale o artigianale</u> 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, e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno <u>in tutte le categorie di edifici</u> 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. Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
6. Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
7. È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
8. Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
9. L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
10. È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e, in particolare, verso la volta celeste.
11. È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la luce verso l'alto.
12. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della LR 17/2009 e s.m.i. e del Piano Comunale di Illuminazione Pubblica – PCIL.

Art. 39.10 - Requisiti acustici passivi

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili. A tal proposito i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera devono essere conformi ai parametri di cui al DPCM 5.12.1997 e al DPCM 16 aprile 1999, n. 215 Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore dei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo nei pubblici esercizi.
2. Si applicano le disposizioni vigenti in materia.

Art. 39.11 - Relazione tecnica

1. In sede di richiesta dei titoli abilitativi, le analisi e le valutazioni di cui agli articoli del presente titolo dovranno essere esplicitate e descritte in un'apposita "Relazione tecnica di valutazione energetico - ambientale" redatta da professionista abilitato che dimostri e attesti l'avvenuta applicazione delle indicazioni regolamentari o le motivazioni tecnico economiche per cui tali indicazioni regolamentari non sono applicabili.

ART. 40 - 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 senza modifica del numero delle unità immobiliari;
   - restauro e risanamento conservativo senza variazione 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. 38.2 – 38.3 – 38.4 non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi.

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

ART. 41 - INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI

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

ART. 42 - 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:
   - negli interventi edilizi dovranno essere adottate idonee tecniche costruttive, in conformità alle normative vigenti in materia e con le direttive di cui alle NTA del PTRC, atte a prevenire l'accumulo di radon all'interno dei locali.
   - evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con esso confinante;
   - facilitare la rimozione del radon tramite interventi che favoriscono la 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. 43 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici 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 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.

ART. 44 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")

1. Nelle more dell'emanazione dell'atto di indirizzo regionale, ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio,i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o interventi strutturali su coperture di edifici esistenti, in caso di installazione di impianti tecnologici che necessitano di interventi di manutenzione programmata, devono prevedere nella documentazione allegata alla richiesta relativaal titolo abilitativo, idonea documentazione attestante le modalità e/o le misure preventive e protettive che consentano l'accesso e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza.
2. La mancata presentazione della documentazione di cui al comma 1, costituisce condizione ostativa all'inizio dei lavori.

ART. 45 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA

1. In applicazione delle disposizioni dell'art. 54 della LR 30/2016, si prevede il rinvio al "Regolamento Comunale sui criteri di installazione di nuovi apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro e di sistemi da gioco video lottery, nonché di pratica ed esercizio del gioco d'azzardo e comunque dei giochi con vincita in denaro, leciti, comprese le scommesse", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

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

ART. 46 - STRADE

1. Le caratteristiche tecniche delle strade sono determinate in rapporto alla loro classificazione derivante degli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Codice della Strada: esse faranno riferimento alle relative caratteristiche dimensionali e geometriche stabilite dal DM 05/11/2001 - norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
2. Negli interventi attuati entro i centri abitati la carreggiata stradale deve avere le caratteristiche geometriche minime indicate all'art. 58 delle NTO del PI.
3. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. 13/89 e dei DM n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
4. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale. Le progettazioni dovranno essere corredate da una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti.

ART. 47 - PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. I rapporti tra pubblico e privato devono essere regolamentati da specifico atto con riguardo particolare alla gestione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti spazi portici o passaggi coperti.
2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto d'illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti,

   secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
5. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,80.
6. I portici ed i passaggi coperti dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di superamento barriere architettoniche.

ART. 48 - PISTE CICLABILI

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. Le piste ciclabili dovranno avere larghezza minima pari a m 1,50 se per un solo senso di marcia e m 2,50 se bidirezionale. in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore.
5. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada e s.m.i..
6. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono essere autonomi, separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
7. I nuovi percorsi ciclabili e/o ciclopedonali dovranno essere realizzati con percorsi separati dalla strada ove transitano altri veicoli.
8. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

ART. 49 - AREE PER IL PARCHEGGIO

1. Le aree a parcheggio e di manovra degli autoveicoli dovranno ovunque possibile essere realizzate con fondo permeabile e, in ogni caso, la raccolta delle acque provenienti dalle superfici carrabili, di sosta, di manovra o pavimentate in zona industriale dovranno consentire la separazione delle acque di prima pioggia e prevedere un impianto di sedimentazione/disoleazione o depurazione/pre-trattamento delle stesse opportunamente dimensionato anche rispetto all'eventuale presenza di inquinanti.
2. Al fine di contenere e ridurre il dilavamento delle sostanze inquinanti depositate sulle superfici impermeabili e di contenere le dispersioni oleose o di idrocarburi che, se non opportunamente raccolte e concentrate, finiscono col contaminare la falda, con particolare riferimento alle aree destinate a piazzali di manovra e alle aree di sosta degli automezzi di attività industriali, artigianali o commerciali, è reso necessario anteporre alle vasche di prima pioggia adeguati serbatoi (in cls, vetroresina, pe) di accumulo e trattamento (disoleazione) che consentano di raccogliere tale volume, concentrino le sostanze flottate e accumulino i solidi trasportati prima di rilanciarlo nella vasca volano.
3. Per il calcolo dei volumi da pretrattare si rimanda al punto 7 dell'art. 38 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, adottato con DGRV n. 4452 del 29/12/2004, e a norme successive correlate.
4. Gli impianti di separazione dei liquidi leggeri, disoleatori, dovranno essere dimensionati conformemente alla norma UNI EN 858 parte 1 e 2, e al Decreto Legislativo numero 152 del 03/04/2006 che prevede che le concentrazioni limite degli inquinanti negli scarichi ed in particolare per gli idrocarburi scaricati in acque superficiali.
5. Il soggetto detentore è tenuto alla manutenzione periodica del sistema di accumulo e pretrattamento da parte di ditta autorizzata con cadenza minima annuale.
6. Le dimensioni minime degli stalli di sosta per le autovetture sono le seguenti:
   a. m 5,50 x m 2,50 se disposti nel senso ortogonale della strada.
   b. m 6,00 x m 2,50 se disposti nel senso longitudinale della strada, "a pettine" o secondo angoli di rotazione tra 45° e 60°;
7. 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".
8. Le aree di sosta devono essere evidenziate ed identificate con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.

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

10. Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni edificio nuovo o soggetto ad intervento di cui alla legge 457/78, art. 31 lett. "c" e "d", nelle aree scoperte di pertinenza, deve essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

11. La disposizione del punto precedente non trova applicazione per gli interventi su edifici esistenti che mantengono o prevedano un'unica unità immobiliare in zona A Centro Storico.

12. Salvo i casi di esclusione espressamente previsti dal Codice della Strada, lo standard a parcheggio previsto dal presente articolo, dovrà essere direttamente fruibile dalla viabilità di accesso al lotto senza impedimenti, interruzioni, recinzioni, ecc.

13. In caso di comprovata impossibilità alla realizzazione dei posti auto medesimi è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione su istanza del proprietario.

14. I parcheggi sono costituiti da:
    a. Parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);
    b. Parcheggi ad uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico con atto registrato e trascritto al rilascio del permesso di costruire e attrezzate contestualmente alle costruzioni;
    c. Parcheggi pubblici: sono opere di urbanizzazione cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici.

15. I parcheggi pubblici vanno realizzati di norma negli spazi previsti in cartografia. Nella loro realizzazione ci si dovrà attenere a criteri di minimo impatto ambientale, curando in particolare le pavimentazioni, l'illuminazione, gli accessi, le opere di arredo stradale ed assicurando una adeguata alberatura dei bordi e degli spazi interni.

16. Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni edificio nuovo o soggetto ad intervento di cui alla legge 457/78, art. 31 lett. "c" e "d", nelle aree scoperte di pertinenza, deve essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

17. La disposizione del punto precedente non trova applicazione per gli interventi su edifici esistenti che mantengono o prevedono un'unica unità immobiliare.

18. Salvo i casi di esclusione espressamente previsti dal Codice della Strada, lo standard a parcheggio previsto dal presente articolo, dovrà essere direttamente fruibile dalla viabilità di accesso al lotto senza impedimenti, interruzioni, recinzioni, ecc.

19. In caso di comprovata impossibilità alla realizzazione dei posti auto medesimi è facoltà del proprietario richiederne la monetizzazione.

ART. 50 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

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

2. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche;

3. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.

4. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'Amministrazione Comunale.

ART. 51 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità sovracomunale, dovranno essere munite di marciapiede e/o percorsi ciclopedonali, realizzati in conformità al presente REC ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione Comunale, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre l'arretramento delle opere di recinzione funzionali alla costruzione/ampliamento di marciapiedi/percorsi ciclopedonali.

ART. 52 - PASSI CARRAI E USCITE PER AUTORIMESSE

1. Le caratteristiche e le tipologie degli accessi carrai sono disciplinate dal vigente Codice della Strada e dalle norme di rango locale, oltre che da regolamentazione di enti competenti e gerarchicamente sovraordinati.
2. L'apertura di accessi dallo spazio pubblico è subordinata a nulla-osta o autorizzazione rilasciato dall'Ente proprietario della strada.
3. Per ogni lotto è ammesso un solo accesso carraio. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare ulteriori accessi in presenza di motivate e giustificate esigenze.
4. Rampe: le uscite da autorimesse interrate o seminterrate debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. La pendenza dovrà essere inferiore se si tratta di rampe non rettilinee; tutte le rampe debbono terminare almeno ml. 5,00 prima del punto di immissione nella viabilità pubblica o d'uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole ed essere fornite, almeno su un lato, di corrimano.
5. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml. 2,50 se rettilinee e a ml. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a ml. 5,00 e a ml. 6,00 per le autorimesse di grandi dimensioni, se previste per doppio senso di marcia.
6. Per le rampe dei locali interrati, destinati ad autorimesse private non soggette a certificato di prevenzione incendi, come previsto dal D.M.I. del 8.03.1985 e successive modificazioni ed integrazioni, la distanza del punto di immissione nella viabilità pubblica o d'uso pubblico può essere ridotta a ml. 1,50, solo se negli ultimi 4,50 ml, la pendenza massima della rampa non supera il 10%.

ART. 53 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I chioschi sono manufatti provvisti di copertura, rimovibili e 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).
3. La superficie dei chioschi non dovrà avere una superficie superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche.
4. Sono definiti "dehors" gli spazi esterni ad un pubblico esercizio, attrezzati con arredi aventi lo scopo di delimitarlo ed assicurare la sicurezza e l'incolumità delle persone per un periodo non superiore a 180 giorni nell'arco dell'anno solare. Non sono considerati "dehors" le strutture che, per dimensioni e caratteristiche costruttive, non risultino destinate a contingenti esigenze di esercizio dell'attività,

   determinando, in tal caso, un incremento volumetrico o, comunque, una trasformazione edilizio/urbanistico del territorio.
5. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
6. La forma dei chioschi e dei dehors, 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, senza alterarne le caratteristiche. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico.

ART. 54 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

1. Tutti gli interventi edilizi che comportino la temporanea occupazione o manomissione di suolo pubblico o che prevedano la realizzazione di strutture temporanee a sbalzo aggettanti su area pubblica sono subordinati ad autorizzazione che deve essere richiesta mediante apposita istanza agli uffici comunali competenti.
2. Gli interventi derivanti dall'attività edilizia che comportino l'esecuzione, la modifica o la rimozione con conseguente ripristino di ogni opera o servizio pubblico o di uso pubblico (pali dell'illuminazione, segnaletica stradale, pozzetti, cordonate ecc.) dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili a propria cura e spese, previo accordo con l'ufficio tecnico comunale per le modalità di esecuzione, previo versamento del deposito cauzionale e/o fideiussione.

ART. 55 - NUMERI CIVICI

1. La normativa in merito alla numerazione civica esterna e interna nonché alle targhe toponomastiche è definita dalla specifica normativa in materia.
2. Il Comune assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico apponendo l'indicatore del numero assegnato.
3. La spesa conseguente è a carico del privato interessato. È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o modificare la toponomastica.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 56 - AREE VERDI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il verde come elemento del contesto urbano. Il verde favorisce il miglioramento della qualità urbana, attraverso i benefici che le specie vegetali arboree apportano al microclima, alla qualità dell'aria, al ciclo delle acque, e contribuisce alla salvaguardia della biodiversità.
2. I proprietari dei terreni limitrofi o in prossimità di spazi pubblici sono tenuti ad effettuare i necessari interventi di manutenzione e pulizia al fine di garantire il pubblico decoro e l'insorgenza di inconvenienti igienici o legati alla visibilità della segnaletica stradale, al transito sulla carreggiata e/o marciapiedi ed alla fruizione dei servizi pubblici in genere.

ART. 57 - SENTIERI E PERCORSI RURALI

1. Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono garantire la fruibilità collettiva dei tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere pubblici e/o di uso pubblico.

ART. 58 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO - MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

1. Fatte salve le leggi vigenti in materia, la tutela del suolo e del sottosuolo viene perseguita attraverso le seguenti azioni:
   a) lo smaltimento delle acque reflue dovrà essere attuato attraverso il convogliamento delle stesse nelle reti pubbliche, secondo quanto previsto dal Regolamento di fognatura vigente. L'ente gestore del servizio pubblico potrà derogare a tale obbligo qualora sia accertata l'impossibilità tecnica o l' eccessiva onerosità a fronte dei benefici ambientali conseguibili.
   b) lo smaltimento delle acque meteoriche di norma non potrà essere attuato attraverso il convogliamento nelle reti pubbliche. L'ente gestore del servizio pubblico potrà derogare a tale divieto qualora sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità a realizzare soluzioni

alternative.

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

3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore a ml 2.00 e prolungati fino al pozzetto di raccordo.
   Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

4. In presenza di aree scoperte, private o condominiali, in sede di progetto per nuovo intervento, ristrutturazioni e risanamenti, dovrà essere prevista nel sottosuolo idonea vasca di raccolta delle acque meteoriche, con capacità non inferiore a 50 litri/mq di area scoperta, da utilizzarsi per finalità irrigue o altre finalità di uso domestico, purché l'impianto sia completamente separato e segnalato ed ad esclusivo uso della ricarica della cassetta del wc. Tali acque, non potabili, non potranno essere contaminate chimicamente con solventi, diluenti o altri materiali inquinanti non degradabili. L'impianto di raccolta dovrà essere dotato di apposito "troppo pieno" per lo scarico nel suolo delle quantità in eccedenza. Di norma, tutte le acque meteoriche devono essere trattenute e smaltite nel lottodi pertinenza del fabbricato.

5. Al fine di contenere e ridurre il dilavamento delle sostanze inquinanti depositate sulle superfici impermeabili e di contenere le dispersioni oleose o di idrocarburi che, se non opportunamente raccolte e concentrate, finiscono col contaminare la falda, con particolare riferimento alle aree destinate a piazzali di manovra e alle aree di sosta degli automezzi di attività industriali, artigianali o commerciali, èreso necessario anteporre alle vasche di prima pioggia adeguati serbatoi (in cls, vetroresina, pe) di accumulo e trattamento (disoleazione) che consentano di raccogliere tale volume, concentrino le sostanze flottate e accumulino i solidi trasportati prima di rilanciarlo nella vasca volano.

6. Per il calcolo dei volumi da pretrattare si rimanda al punto 7 dell'art. 38 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, adottato con DGRV n. 4452 del 29/12/2004, e ad norme successive correlate.

7. Gli impianti di separazione dei liquidi leggeri, disoleatori, dovranno essere dimensionati conformemente alla norma UNI EN 858 parte 1 e 2, e al Decreto Legislativo numero 152 del 03/04/2006 che prevede che le concentrazioni limite degli inquinanti negli scarichi ed in particolare per gli idrocarburi scaricati in acque superficiali.
   Il soggetto detentore è tenuto alla manutenzione periodica del sistema di accumulo e pretrattamento da parte di ditta autorizzata con cadenza minima annuale.

8. Per gli interventi di urbanizzazione e nuova lottizzazione è fatto obbligo di richiedere al Consorzio di Bonifica ovvero al Genio Civile per quanto di competenza, il parere idraulico allegando una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione adottati (volumi di laminazione, pozzi disperdenti, etc.).

9. Per gli scarichi di acque meteoriche su corsi d'acqua superficiale vale quanto segue:
   - dovranno scolare acque non inquinanti;
   - la sponda dovrà essere rivestita di roccia calcarea al fine di evitare fenomeni erosivi;
   - qualora vi sia occupazione demaniale, dovrà essere perfezionata la pratica con i competenti Uffici regionali;
   - dovrà essere presentata una dettagliata relazione idraulica contenete indicazioni tecniche e dimensionamento della rete scolante, che dimostri l'invarianza idraulica e la capacità del corpo ricettore.

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 59 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. La gestione e l'esercizio della rete di approvvigionamento idrico è demandata all'Ente gestore del

servizio.

ART. 60 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. La gestione e l'esercizio della rete di pubblica fognatura è demandata all'Ente gestore del servizio.

ART. 61 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

1. La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dal vigente Regolamento consortile per la gestione dei rifiuti urbani.
2. Per ogni unità immobiliare, in area privata, dovrà essere inoltre riservato idoneo spazio per la collocazione dei contenitori (bidoncini e/o cassonetti) per la raccolta dei rifiuti solido – urbani.
3. In occasione di nuove urbanizzazioni dovrà essere individuata, in proprietà privata, apposita area con affaccio diretto verso la viabilità pubblica e/o di uso pubblico, per il conferimento e svuotamento dei bidoncini e/o cassonetti, a norma del Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti.

ART. 62 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. La gestione e l'esercizio della rete di distribuzione dell'energia elettrica è demandata all'Ente gestore del servizio.
2. Le cabine elettriche di trasformazione saranno costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme del Codice Civile; il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale è stata scorporata; i fabbricati che dovessero essere eretti sui terreni adiacenti a detto lotto osserveranno soltanto la distanza dai confini di proprietà prevista dal P.I.;i fabbricati che dovessero essere eretti nel lotto stesso osserveranno soltanto la distanza minima ml. 5.00 dai confini dell'area di pertinenza della cabina.
3. Le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc., quando a giudizio dell'amministrazione, sentita la Commissione Edilizia, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.
4. Negli insediamenti storici - Zone A, è consentita la costruzione di cabine elettriche di trasformazione solamente all'interno della sagoma volumetrica degli edifici. Tali impianti possono essere autorizzati anche al di fuori dell'area di sedime del fabbricato purché vengano realizzati completamente interrati.
5. La realizzazione della cabine deve avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime, fatte salve eventuali disposizioni normative più restrittive:
   - Ds = ml. 3.00 fuori dai centri abitati o dalle aree di insediamenti previsti dal P.I.
   - Ds = ml 1,50 nei centri abitati e nelle aree di insediamenti previsti dal P.I., anche da altri spazi pubblici.

   Distanze inferiori possono essere consentite in allineamento di fabbricati e recinzioni esistenti.

ART. 63 - DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. La gestione e l'esercizio della rete di distribuzione del gas è demandata all'Ente gestore del servizio.
2. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

ART. 64 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di nuove costruzioni, è obbligatoriamente prevista:

- per gli edifici 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 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, l'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;
- analogalmente al punto precedente, nei parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere prevista la l'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 10% di quelli totali.

ART. 65 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. Si richiama quanto previsto dalla vigente normativa in materia, in particolare il D.Lgs 28/2011, la LR 14/09 e la LR 14/19 e loro smi.

ART. 66 - TELECOMUNICAZIONI

1. L'installazione di nuovi impianti quali tralicci, antenne, ripetitori per la radio telecomunicazione e similari è soggetta a Permesso di Costruire fatte salve diverse disposizioni normative di settore;
2. In sede di presentazione del progetto, oltre agli elaborati grafici relativi alle piante, prospetti, sezioni, va allegata la seguente ulteriore documentazione:
   - dati anagrafici del legale rappresentante della ditta esercente;
   - indirizzo ed ubicazione dell'impianto;
   - approfondita relazione indicante la motivazione che ha condotto all'individuazione del sito individuato;
   - tipologia di utilizzo dell'impianto;
   - costruttore, tipo e modello dell'apparecchiatura;
   - caratteristiche delle apparecchiature di produzione, modulazione, demodulazione, con la frequenza di trasferimento del segnale;
   - costruttore, tipo e modello dell'antenna trasmittente;
   - caratteristiche di irradiazione delle sorgenti, quali: diagrammi di irradiazione orizzontale e verticale, completi della scala, inclinazione sull'orizzonte dell'asse di massima irradiazione (tilt elettrico o meccanico); direzione di questo asse con riferimento ai punti cardinali guadagno dell'antenna (valore numerico ed in decibel); altezza dell'asse di massima irradiazione dalla base del traliccio o palo cui è ancorata l'antenna;
   - massima potenza ammessa in antenna;
   - massima potenza irradiata;
   - canali di trasmissione utilizzati, larghezza della banda, frequenza dell'onda irradiata, frequenza della modulazione in ampiezza;
   - altitudine e coordinate geografiche del punto o zona di installazione con il corredo di carte topografiche in scala 1:2000 nelle quali sono evidenziate le caratteristiche altimetriche e gli insediamenti abitativi della zona circostante l'installazione;
   - precisazioni di quali e quanti altri impianti di emittenza sono installati nella zona interessata: cartografia del sito in scala 1:2000 riportante l'ubicazione di altre stazioni radiobase eventualmente presenti nel raggio di 1 km. dal punto di installazione dell'impianto in oggetto;
   - misura dei valori ambientali di campo elettromagnetico di fondo in diversi punti di controllo attorno ad un raggio di 100 m. attorno al nuovo centro emissivo;
   - valutazione teorica dei valori di campo elettromagnetico a seguito dell'attivazione degli impianti oggetto di autorizzazione in punti ritenuti significativi ovvero dove vi è una presenza di persone per periodi superiori alle 4 h;
   - tipologia delle schermature degli impianti in cui l'irradiazione avviene nella porzione di spazio in cui opera l'apparecchiatura minimizzando per quanto possibile l'irradiazione all'esterno: in

questo caso deve essere indicata anche la potenza nominale. In tutti i casi si indicano le tipologie delle eventuali schermature sia verso l'esterno sia verso l'interno affinché siano rispettate le condizioni di sicurezza per il personale che opera nell'impianto;

- documentazione fotografica di impianti similari già installati nonché del sito individuato ai fini dell'installazione, in modo adeguato al fine di valutare l'impatto ambientale e paesaggistico;
- parere tecnico dell'ARPAV;
- attestazione, sottoscritta dal legale rappresentante della ditta richiedente, di aver dato preventiva informazione ai residenti insistenti nel raggio di 300 mt. dall'impianto;
- attestazione, sottoscritta dal legale rappresentante della ditta richiedente, nella quale si dichiari:
- di aver preso atto dei limiti massimi di esposizione al campo elettromagnetico fissati dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- di impegnarsi a rispettarli;
- di aver preso atto che, nel caso in cui venga accertato il superamento di tali limiti, l'attività dell'impianto dovrà essere sospesa e la riattivazione sarà subordinata alla presentazione di idonea documentazione attestante le cause che hanno comportato il superamento dei valori, gli interventi tecnici attuati al fine di rientrare nei limiti massimi;
- di assumere gli oneri relativi alla nuova misurazione del campo elettromagnetico conseguente alla procedura di riattivazione, che verrà effettuata su iniziativa dell'Amministrazione Comunale,
- dei parametri sopra elencati eventualmente omessi perché non presenti o non significativi nel particolare impianto deve essere esplicitamente indicata l'assenza.

3. Alla presente disciplina si 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. 67 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

1. Le costruzioni, gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici e tutte le aree esterne in genere devono rispettare nel loro aspetto il decoro edilizio / architettonico ed urbano; le aree scoperte devono pertanto essere convenientemente sistemate e, ove possibile, alberate.
2. L'installazione di antenne e parabole in genere (per la ricezione dei canali televisivi, per la trasmissione dei dati, per i ponti radio, per l'attività radio amatoriale, ecc.), di qualsiasi forma e dimensione, è consentita esclusivamente sui tetti delle costruzioni; è pertanto vietata l'installazione sulle facciate degli edifici, nonché nei poggioli, balconi, terrazze, logge, ecc. Negli edifici condominiali dovrà obbligatoriamente essere previsto un unico impianto centralizzato per tutte le unità immobiliari, salva la possibilità di installare un numero di impianti centralizzati pari al numero dei vani scala comuni, di distribuzione alle diverse unità immobiliari.
3. Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari la l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, antenne e parabole, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con il decoro e con le caratteristicheambientali ed architettoniche, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
4. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Responsabile del servizio, sentita la CE, impone ai proprietari la loro sistemazione.
5. Il Responsabile del servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, può indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. Le sistemazioni delle aree esterne di pertinenza degli edifici costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della realizzazione delle opere.

ART. 68 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

1. Le facciate degli edifici dovranno essere integrate con l'ambiente circostante, in particolare con gli edifici che hanno rapporti di vicinanza diretta o indiretta. La scelta dei materiali di finitura deve essere compiuta sulla base di un adeguato inserimento del manufatto nel contesto urbano, preservando il carattere unitario delle facciate, l'armonia dell'architettura ed i caratteri stilistici dell'edificio.
2. Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito, senza preventiva autorizzazione del Comune, modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche, le cornici in rilievo, gli elementi decorativi, i dipinti murali, le lapidi, gli stemmi e ogni altro elemento che orna le facciate. Sono fatte salve le disposizioni previste dal Testo Unico di cui al D. Lgs.42/2004, con particolare riferimento all'art. 50.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o, preferibilmente, sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
5. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
6. La realizzazione di cappotti termici, o di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, su facciate di edifici prospicienti il suolo pubblico, qualora consentiti, deve essere estesa all'intera facciata.

ART. 69 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
   - per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la protezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico e comunque limitino la visibilità;
   - per lanterne, lampade, fanali, insegne ed ogni altro elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i seguenti limiti di sporgenza:
     a. fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
     b. oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml.1,50.
2. In casi particolari e documentati, previa autorizzazione del Comune, possono essere consentite eccezioni, a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa, che impedisca l'insinuarsi di mezzi di trasporto sotto gli aggetti.
3. Deve essere curata l'omogeneità delle tende esterne.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché, siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticati negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

ART. 70 - ALLINEAMENTI

1. L a 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.

ART. 71 - 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 e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Il Piano Colore può essere predisposto dal Comune quale sussidio operativo al PI e al presente REC. In assenza del Piano del Colore la colorazione delle facciate e degli elementi architettonici dovrà rifarsi ai colori della tradizione locale e del relativo contesto insediativo.
3. Per gli edifici ricadenti in zona A Centro Storico le facciate dovranno essere trattate mediante rasatura a calce, o a marmorino per gli edifici di grado di protezione 1 e 2, mentre per gli edifici di grado di protezione superiore devono essere usati pigmenti naturali (terre colorate, ossidi) mescolati direttamente nella composizione di finitura;

ART. 72 - COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Fatte salve le normative più restrittive o disposizioni contenuti nelle NTO del PI, tutti gli edifici, ad esclusione di quelli ricadenti nelle ZTO di tipo "D" o a destinazione artigianale/produttiva, devono avere copertura con pendenza delle falde non inferiore al 30%. È ammessa la copertura a profilo piano per motivate esigenze di ordine architettonico e compositivo sentita la commissione edilizia.
2. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
3. Nel centro storico gli eventuali edifici di nuova costruzione dovranno avere una forma planimetrica regolare, tendenzialmente rettangolare, con tetti a due falde (capanna) oppure a più falde (padiglione) e manto di copertura in coppi a canale tradizionali.

ART. 73 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

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

ART. 74 - GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

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

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

ART. 75 - ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via, senza sporgere dal perimetro del tetto; non sono consentite installazioni in facciata.
3. Non sono ammessi cavi volanti per i collegamenti tra antenne e apparecchi riceventi; i cavi devono essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti, soggetti a ristrutturazioni o comportanti il completo rifacimento di almeno un prospetto, è fatto obbligo di adeguare gli impianti a quanto prescritto ai precedenti commi 1 e 2, nonché a quanto prescritto al comma 3, limitatamente alle parti interessate.
5. Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono essere installate a sporgere al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei cavedi, nei cortili chiusi e sui 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. 76 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle

facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.

2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 77 - 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. Le insegne e le scritte commerciali luminose devono essere progettate nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada e dalle altre normative specifiche in materia edilizia/urbanistica.
4. In ZTO A Centro Storico non sono ammesse insegne luminose a bandiera. Le insegne, le targhe e quant'altro, dovranno essere fissati sulle murature d'ambito con lettere scatolate luminose o illuminate dal retro, staccate tra loro e distanziate dal supporto murario in modo da far leggere la continuità del medesimo. In alternativa si consigliano le insegne dipinte;

ART. 78 - CARTELLONI PUBBLICITARI

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

ART. 79 - MURI DI CINTA

1. Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza tra costruzioni.

ART. 80 - BENI CULTURALI ED EDIFICI STORICI

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

ART. 81 - CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

1. La regolamentazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo trova trattazione nel "Regolamento di Polizia mortuaria e dei servizi cimiteriale".

ART. 82 - PROGETTAZIONE E REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

1. I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel Capo II del presente Titolo e delle norme di sicurezza specifiche di settore. Si rinvia altresì al vigente Regolamento di Polizia Urbana.

2. In fase di progettazione di strutture aperte al pubblico o luoghi aperti al pubblico dovrà essere prevista la presenza di idonee e adeguate strutture e apparecchiature che garantiscano nelle ore buie una sufficiente illuminazione di strutture e luoghi, per evitare zone senza o con ridotta visibilità.

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

ART. 83 - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

ART. 84 - 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'areazione 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).

ART. 85 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2. E' ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici o solari sulle coperture purché di tipo integrato.
3. E' preclusa la posa dei collettori solari e dei pannelli fotovoltaici sulle facciate degli edifici e sugli elementi architettonici emergenti dalle coperture e/o sormontanti le medesime:
4. La collocazione dei suddetti impianti sulle falde dei tetti non potrà in ogni caso comportare la totale occupazione e/o sostituzione del manto di copertura di ogni singola falda: L'installazione degli impianti dovrà nel suo complesso dare luogo ad una configurazione estetica armonica ed equilibrata, coerentemente ed organicamente inserita nell'architettura dei luoghi e degli edifici.
5. A tal fine la forma geometrica complessiva degli impianti dovrà essere semplice e regolare risultante dall'accostamento dei diversi pannelli per formare una o più figure geometriche isolate di forma quadrata o rettangolare.
6. Tutti i singoli pannelli costituenti l'impianto dovranno avere medesime dimensioni ed inclinazione; essi dovranno essere disposti sulle falde in posizione bilanciata rispetto alla forma ed alla superficie di queste ultime, evitando comunque collocazioni casuali e non equilibrate;
7. L'installazione degli impianti dovrà avvenire con pieno rispetto del parallelismo rispetto alla copertura o nel caso di linee di colmo e di gronda inclinate e diagonali, in modo ortogonale rispetto alle linee verticali dell'edificio;
8. Dette installazioni dovranno comunque garantire la presenza di una fascia di rispetto pari almeno ad un metro lineare, misurato in modo complanare alla falda, verso ognuno dei lati –inferiori, superiori e laterali - che delimitano la falda stessa;
9. Tecnicamente i pannelli solari e fotovoltaici dovranno essere installati in luogo del manto di copertura

ed incassati in esso, senza cioè debordare dal livello superiore di detto manto.

10. Gli eventuali serbatoi tubazioni ed ogni altro elemento tecnologico collegato e pertinente ai predetti impianti dovrà essere posizionato al di sotto delle falde del tetto ovvero all'interno del volume edificato.
11. Dovranno in ogni caso essere adottati opportuni accorgimenti atti ad evitare lo scivolamento e la caduta al suolo di masse di neve dalle falde dei tetti a seguito della collocazione su di esse degli impianti in argomento;
12. In relazione alla criticità che la presenza di pannelli solari e o fotovoltaici sulle falde di tetto visibili da spazi pubblici può rappresentare rispetto alla percezione dei valori architettonici paesaggistici ed ambientali dei singoli fabbricati, di parte di essi nonché del contesto storico ad essi circostante, le predette installazioni dovranno rispettare, in aggiunta alle disposizioni di cui ai commi che precedono, anche le ulteriori ed eventuali precauzioni, indicazioni e/o prescrizioni che a tal riguardo potranno essere dettate dagli Enti, Uffici e/o organi competenti in sede di esame delle istanze presentate (Soprintendenza, Commissione Edilizia, ecc.)

ART. 86 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante impatto figurativo e per tale motivo devono essere progettate in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere di norma andamento, pendenze ed aggetti eguali.
2. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
3. Si richiamano comunque le prescrizioni del precedente art. 67 in materia di decoro.

ART. 87 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le strade e 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. Nelle nuove costruzioni i cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio che permetta l'accesso ai mezzi d'emergenza.
3. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.
4. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioli le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, perché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area del cortile stessa.
5. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

ART. 88 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

2. Il cavedio o pozzo di luce o chiostrina è l'area libera scoperta delimitata dai muri perimetrali e dalle fondamenta di un edificio condominiale, destinata ad illuminare e ventilare i vani accessori di abitazione.
3. I cavedi o pozzi luce o chiostrine non dovranno avere superficie inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti perimetrali che li delimitano.
4. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio di diametro di ml 3,00.
5. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
6. Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

ART. 89 - INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. Il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza minima di cm 150, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Dimensioni, materiali e relative portate ed ogni altro accorgimento tecnico atto a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti delle intercapedini saranno prescritti dagli Uffici competenti.
2. Le griglie da integrare nella pavimentazione devono essere realizzate con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; le stesse ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

ART. 90 - RECINZIONI

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
   a. entro i limiti delle zone residenziali a intervento edilizio diretto, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna, con zoccolatura piena dell'altezza massima di cm 50, per i confini interni; in ogni caso la parte cieca non può superare l'altezza di ml 0,50 o di ml 0,40 in corrispondenza degli incroci;
   b. entro i limiti delle zone residenziali ad intervento urbanistico preventivo obbligatorio, si applicano le disposizioni di cui alla precedente lettera a); può essere vietato l'uso delle recinzioni e può essere imposta l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
   c. entro i limiti delle zone "D" valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml 3,00;
   d. entro i limiti delle zone agricole, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, in ogni caso la recinzione dovrà limitarsi all'area di pertinenza della sede aziendale o della residenza; l'altezza massima non potrà superare 1,50 ml fuori terra compreso un eventuale zoccolo dell'altezza massima di cm 30 fuori terra. In particolari siti tali recinzioni potranno essere autorizzate solo se accompagnate dalla messa a dimora di siepi di specie scelte tra quelle previste dal Prontuario del PI. Per le recinzioni ricadenti in *aree ad elevato valore naturalistico* valgono le disposizioni di cui al comma 8 dell'art.30 delle NTO.
   e. nelle aree a parco privato di cui all'articolo 36 delle NTO del PI le recinzioni dovranno avere caratteristiche, dimensioni e materiali in armonia con le zone interessate;
   f. in particolari ambiti, al fine di garantire la sicurezza o l'allineamento dei fabbricati, sentita la CE, può essere imposto l'arretramento delle recinzioni rispetto al limite della strada esistente.

ART. 91 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA – STRUTTURE DI ARREDO PERTINENZIALE E ACCESSORIE

1. Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sempre mantenuti decorosamente;
2. La copertura, anche parziali, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale;
3. Per ogni edificio residenziale o con destinazione d'uso compatibile con la residenza, presente nel territorio comunale è ammessa, previa presentazione al Comune di semplice comunicazione, la realizzazione dei seguenti elementi e manufatti nella misura di n. 1 per ogni edificio ovvero per ogni lotto:
   a. <u>strutture ombreggianti e pompeiane</u>, costituite da serie di sostegni formati da intelaiature verticali ed orizzontali o inclinate, aperte, in legno, metallo, ecc., senza copertura rigida, in aderenza all'edificio, con i seguenti limiti dimensionali: 20 mq misurati all'esterno dei sostegni verticali, con un'altezza massima di ml 2,50. La sezione massima degli elementi che compongono la struttura non potrà superare, rispettivamente:

- per le colonne e i montanti cm 20x20;
- per le intelaiature e le travature cm 10x20.

Tali manufatti possono essere assentiti esclusivamente in aderenza agli edifici esistenti.

b. casette in legno, da adibire a gioco per i bambini o a ripostiglio per gli attrezzi da giardino, a condizione che vengano rispettati i seguenti limiti e parametri dimensionali: 12 mq di superficie coperta con un'altezza massima di ml 2,50, entro un raggio di ml 20 dall'edificio.

4. Entrambe le tipologie di manufatti, che non sono computabili ai fini della capacità edificatoria, della superficie coperta e delle distanze dai fabbricati, sono considerate a tutti gli effetti opere pertinenziali dell'edificio ad uso abitativo. Nel caso di aree pertinenziali condominiali è ammesso un solo manufatto.

5. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
   - ml 1,50 dai confini, misurato dai sostegni verticali; verso i confini sono ammessi aggetti fino a ml 1,50 dal filo dei sostegni verticali;
   - ml 3,00 dai fabbricati e dalle strade.

   Le succitate distanze sono derogabili previo assenso sottoscritto dal confinante.

ART. 92 - PISCINE

1. Si considerano elementi di arredo/accessorio residenziale non computabile ai fini della capacità edificatoria, le piscine scoperte esclusivamente realizzate in funzione della residenza o di attività simili (agrituristiche e turistico ricettive) collocate nelle aree di pertinenza degli edifici. Dovranno essere completamente interrate o avere una sporgenza massima di 30 cm dal piano campagna e una superficie massima di mq 60 utili.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 93 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, come definita dal DPR n. 380/2001, all'interno del territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

ART. 94 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA, DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO EDILIZIO

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 91 e successivi della LR 61/85 e s.m.i., per quanto non abrogati.
2. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.

ART. 95 - VARIANTI COMUNICATE A FINE LAVORI

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

ART. 96 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

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

ART. 97 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

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

i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 92 e seguenti della LR stessa e dal DPR 380/2001 e s.m.i..

ART. 98 - 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..

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 99 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ART. 100 - 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 per quanto necessario.
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.

ART. 101 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. Il presente REC sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio.