

COMUNE DI TARZO

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.

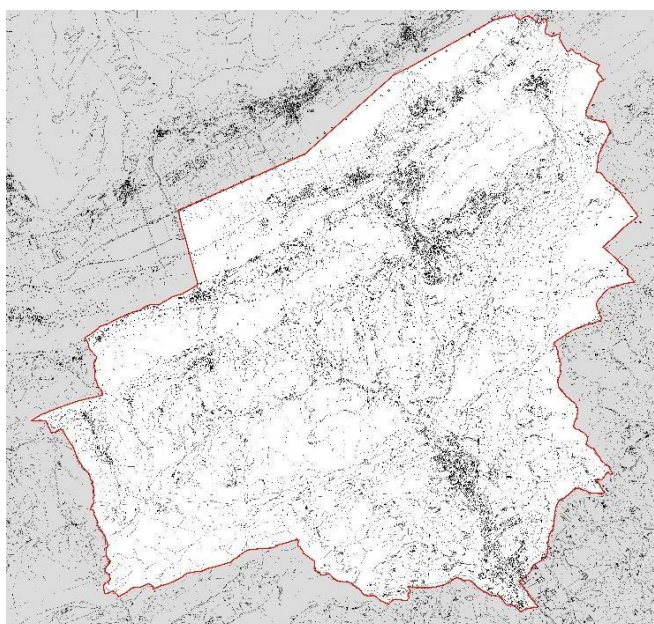
REC – Regolamento Edilizio Comunale - Variante n.2



SINDACO
Gianangelo Bof

SETTORE TECNICO
Marcello De Cumis
Paola Balliana

SEGRETARIO
Rolando Fontan



SOMMARIO

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

| | |
|--|----|
| Art. 20 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori..... | 19 |
| Art. 21- Atti preliminari all'inizio dei lavori..... | 19 |
| Art. 22 - Comunicazione di fine dei lavori..... | 20 |
| Art. 23 - Occupazione di suolo pubblico..... | 20 |
| Art. 24 - Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica..... | 21 |

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....21

| | |
|--|----|
| Art. 25 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori..... | 21 |
| Art. 26 - Punti fissi di linea e di livello..... | 21 |
| Art. 27 - Conduzione del cantiere..... | 22 |
| Art. 28 - Cartelli di cantiere..... | 23 |
| Art. 29 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni..... | 23 |
| Art. 30 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili..... | 24 |
| Art. 31 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera..... | 24 |
| Art. 32- Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici..... | 24 |
| Art. 33 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori..... | 25 |

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI..... 26

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO26

| | |
|---|----|
| Art. 34 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici..... | 26 |
| Art. 34.1- Caratteristiche dei locali..... | 26 |
| Art. 34.2 - Altezze minime..... | 26 |
| Art. 34.3 - Superfici minime..... | 27 |
| Art. 34.4 - Parametri edifici esistenti..... | 27 |
| Art. 34.5- Dotazione degli alloggi..... | 28 |
| Art. 34.6- Illuminazione, ventilazione e aereazione..... | 29 |
| Art. 34.7- Scale, corridoi, ascensori ringhiere e parapetti..... | 30 |
| Art. 34.8 - Soppalchi e sottotetti di nuova costruzione..... | 31 |
| Art. 34.9 - Piani seminterrati e sotterranei..... | 32 |
| Art. 34.10 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi..... | 32 |
| Art. 35- Requisiti prestazionali degli edifici..... | 33 |
| Art. 35.1 - Linee generali..... | 33 |
| Art. 35.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia..... | 33 |
| Art. 35.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici..... | 34 |
| Art. 35.4 - Impianti di riscaldamento..... | 35 |
| Art. 35.5 - Fonti energetiche rinnovabili..... | 35 |
| Art. 35.6 - Pannelli fotovoltaici/solari..... | 36 |
| Art. 35.7 - Serre solari bioclimatiche..... | 36 |
| Art. 35.8 - Contenimento dei consumi idrici..... | 36 |
| Art. 35.9 - Sistemi di illuminazione..... | 37 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 35.10 - Requisiti acustici passivi | 37 |
| Art. 36 - Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti | 37 |
| Art. 37 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon..... | 37 |
| Art. 38 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale | 38 |
| Art. 39 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "Linee Vita")..... | 38 |
| Art. 40 - Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa | 39 |
| CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO | 39 |
| Art. 41 - Strade..... | 39 |
| Art. 42 - Portici pubblici o ad uso pubblico | 40 |
| Art. 43 - Piste ciclabili | 40 |
| Art. 44 - Aree per il parcheggio..... | 40 |
| Art. 45 - Piazze e aree pedonalizzate..... | 42 |
| Art. 46 - Passaggi pedonali e marciapiedi..... | 42 |
| Art. 47 - Passi carrai e uscite per autorimesse | 43 |
| Art. 48 - Chioschi/Dehors su suolo pubblico | 44 |
| Art. 49 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni | 45 |
| Art. 50 - Recinzioni..... | 46 |
| CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE..... | 47 |
| Art. 51 - Aree Verdi - parchi e giardini | 47 |
| Art. 52 - Sentieri e percorsi rurali | 47 |
| Art. 53 - Tutela del suolo e del sottosuolo..... | 47 |
| CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE | 48 |
| Art. 54 - Approvvigionamento idrico..... | 48 |
| Art. 55 - Depurazione e smaltimento delle acque..... | 48 |
| Art. 56 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati..... | 48 |
| Art. 57 - Distribuzione dell'energia elettrica | 48 |
| Art. 58 - Distribuzione del gas..... | 49 |
| Art. 59 - Ricarica dei veicoli elettrici..... | 49 |
| Art. 60 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento..... | 49 |
| Art. 61 - Telecomunicazioni..... | 50 |
| CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO | 50 |
| Art. 62 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi..... | 50 |
| Art. 63 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio..... | 51 |
| Art. 64 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali..... | 51 |
| Art. 65 - Allineamenti | 52 |

| | |
|--|-----------|
| <i>Art. 66 - Piano del Colore</i> | 52 |
| <i>Art. 67 - Coperture degli edifici</i> | 52 |
| <i>Art. 68- Illuminazione pubblica</i> | 53 |
| <i>Art. 69 - Griglie, intercapedini e piano di calpestio</i> | 53 |
| <i>Art. 70 - Antenne ed impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici</i> | 54 |
| <i>Art. 71 - Serramenti esterni degli edifici</i> | 55 |
| <i>Art. 72 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe</i> | 55 |
| <i>Art. 73 - Cartelloni pubblicitari</i> | 55 |
| <i>Art. 74 - Muri di cinta</i> | 55 |
| <i>Art. 75 - Beni culturali ed edifici storici</i> | 55 |
| <i>Art. 76 - Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani</i> | 56 |
| CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI | 56 |
| <i>Art. 77 - Superamento delle barriere architettoniche</i> | 56 |
| <i>Art. 78 - Serre bioclimatiche</i> | 57 |
| <i>Art. 79 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici</i> | 58 |
| <i>Art. 80 - Coperture, canali di gronda e pluviali</i> | 58 |
| <i>Art. 81 - Strade e passaggi privati e cortili</i> | 59 |
| <i>Art. 82 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine</i> | 60 |
| <i>Art. 83 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici</i> | 60 |
| <i>Art. 84 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza – strutture di arredo pertinenziale e accessorie</i> | 60 |
| <i>Art. 85 - Piscine</i> | 62 |
| <i>Art. 86 - Altre opere di corredo agli edifici</i> | 63 |
| TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO | 64 |
| <i>Art. 87 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio</i> | 64 |
| <i>Art. 88 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio</i> | 64 |
| <i>Art. 89 - Varianti comunicate a fine lavori</i> | 65 |
| <i>Art. 90 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori</i> | 65 |
| <i>Art. 91 - Sospensione dei lavori</i> | 66 |
| <i>Art. 92 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari</i> | 66 |
| TITOLO V - NORME TRANSITORIE | 68 |
| <i>Art. 93 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio</i> | 68 |
| <i>Art. 94 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio</i> | 68 |
| <i>Art. 95 - Abrogazione di precedenti Norme</i> | 68 |

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 (tettoia, terrazza, balcone, scala esterna aperta, protezione per scarico/carico merci, impianti tecnologici) e sporti inferiori a 1,50 m. Non rientrano le costruzioni accessorie (pergolati, pergole/gazebo, cassette per il ricovero di attrezzi per il giardinaggio, isole ecologiche e piscine private scoperte) realizzate nei limiti dimensionali assentiti. | SI |
| 9. Superficie permeabile | SP | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. | NO |
| 10. Indice di permeabilità | 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, | SI |

| | | | |
|--|-------|--|----|
| | | <p>misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore 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. <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p> | |
| 16. Superficie complessiva | SComp | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=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: | NO |

| | | | |
|---------------------------|--|---|----|
| | | all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. | |
| 28. Altezza dell'edificio | | Altezza massima tra quella dei vari fronti. | SI |
| 29. Altezza utile | | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata. | SI |
| 30. Distanze | | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. | 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, approvato con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017, contenente una ricognizione normativa, conseguentemente all'entrata in vigore di nuove disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

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

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

ART. 2 - DEFINIZIONI UNIFORMI

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

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

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

ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

Si introducono le seguenti definizioni:

| VOCE | DEFINIZIONE |
|-----------------------|--|
| 1. Aggetti e sporti | Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra. |
| 2. Area pertinenziale | Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto in area residenziale. Nelle zone agricole potrà essere circoscritto un unico lotto con una superficie non superiore a 1.000 mq di area scoperta senza il fabbricato. In ogni caso le area di pertinenza devono risultare accatastate come pertinenza al catasto urbano. |
| 3. Lastrico solare | Tetto piano di un edificio, anche praticabile, ai fini della sola manutenzione. Sono previste eventuali schermature estetiche per un'altezza massima di 100 cm. |
| 4. Lotto | Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione. |

| | |
|--|---|
| 5. Parete finestrata | Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munita di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari. |
| 6. Pergolato e tende a pergola | Struttura di arredo leggera e amovibile destinata all'ombreggiamento, installata su parete esterna del fabbricato per il sostegno di rampicanti o di tende non fisse e retrattili; Caratteristiche, dimensioni e materiali sono definiti dal comma 5 dell'art. 84 del REC. |
| 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 terreno di pertinenza dell'intervento naturale ed originario, e qualora risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media. |
| 9. Superfici in esercizio commerciale: | Esclusivamente per le finalità della LR 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio; |
| 10. Superficie semipermeabile | Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua. |
| 11. Tenda | Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze. Superficie ed ingombro max di 20 mq. |
| 12. Distanza tra fabbricati | Lunghezza minima (segmento minimo) misurata in modo radiale tra ogni punto dei due fabbricati prospicienti in modo che ogni punto delle relative sagome rispettino la distanza prescritta. Nella zona A (centro storico), in caso di interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, qualora le attuali siano inferiori alle distanze minime previste dalle norme, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. La distanza tra pareti finestate anche se dello stesso edificio non dev'essere inferiore alla media tra le altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10,00. La distanza tra fabbricati non è derogabile. Le costruzioni interrato o semi interrato devono sempre rispettare la distanza minima di m 5,00 dai fabbricati misurata in modo radiale, escluse eventuali bocca da lupo o altri manufatti (setti,cavedi, etc.) con una profondità non superiore a 1,50 m. |
| 13. Distanza dai confini | Lunghezza minima (segmento minimo) misurata in modo radiale tra ogni punto della sagoma di un fabbricato e i confini di proprietà. Nel caso di costruzione a confine è prescritto che sia espresso il consenso del confinante alla costruzione medesima, anche in fattispecie di progettazione e realizzazione di costruzioni unite, con esclusione degli interventi a schiera su unico lotto o su progetto e titolo abilitativo unitario; tale consenso dev'essere sempre prestato in forma scritta, preventivamente registrato e trascritto secondo disposti di legge, con deposito al Comune di copia preventivamente al rilascio o al formarsi del titolo abilitativo edilizio. Rimangono sempre salve le disposizioni sulle distanze minime tra fabbricati di cui al punto 12, le quali, sussistendone le condizioni, prevalgono su quelle inerenti le distanze dal confine. Valgono le distanze minime fissate nelle NTO del PI per le specifiche zone del territorio comunale. Le costruzioni interrato o semi interrato devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà misurata in modo radiale, escluse eventuali bocca |

| | |
|-----------------------------|--|
| | da lupo o altri manufatti (setti, cavedi, etc.) con una profondità non superiore a 1,50 m. Per impianti fotovoltaici e/o similari la distanza da rispettare dai confini di proprietà è di m 3,00, salvo distanza inferiore con sottoscrizione di apposita convenzione registrata.” |
| 14. Distanza delle strade | Lunghezza minima (segmento minimo) misurata in proiezione orizzontale che intercorre tra ogni punto della sagoma di un edificio e il confine stradale (ciglio + banchina esistente). Essa va osservata in caso di nuove costruzioni, demolizioni integrali e ricostruzioni, negli ampliamenti, quando tali interventi fronteggiano le strade. In caso di fabbricati esistenti a distanze inferiori a quelle previste, è consentito l'ampliamento in allineamento purché non superi nello sviluppo la metà del fronte esistente dell'unità immobiliare. |
| 15. Ampliamenti | Gli ampliamenti devono essere obbligatoriamente realizzati in aderenza o in sopraelevazione rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente, e mai isolati rispetto al fabbricato esistente. È consentito l'ampliamento interrato staccato dal fabbricato principale purché all'interno dell'area di proprietà. |
| 16. Altezza dei vani | È l'altezza utile di cui alla definizione n. 29 dell'Allegato A del presente REC. Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza è data dall'altezza del vano più alto. |
| 17. Superficie impermeabile | Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che non siano in grado di assorbire anche parzialmente le acque meteoriche. |

ART. 4 - AMBITI TERRITORIALI DI PARTICOLARE APPLICAZIONE

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri storici architettonici e testimoniali dei Centri Storici, valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui alle NTO del PI vigente.

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

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

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE, tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001.
Il SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura inoltre i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
3. Sono esclusi dell'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..

ART. 6 - SPORTELLLO 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 abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010.
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti un ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal regolamento di "Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".
3. Le pratiche edilizie indirizzate al SUE sono presentate in modalità telematica tramite il sito www.impresainungiorno.gov.it.

ART. 7 - COORDINAMENTO SUAP/SUE

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

ART. 8 - PROCEDIMENTI EDILIZI: DISPOSIZIONI

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica (~~laddove il servizio è stato attivato~~), ~~in caso contrario tutto in forma cartacea presso l'ufficio protocollo~~; ~~si considerano irricevibili le istanze pervenute in forma cartacea~~. Dall'avvio dello sportello telematico 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. ~~Il SUE non è tenuto a comunicare che quanto pervenuto in forma cartacea è irricevibile in quanto è responsabilità del progettista~~.
 2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche. In caso contrario da quelle previsti dalla modulistica unificata
 3. 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.
 4. È facoltà del Responsabile del Procedimento definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale e alla richiesta di ulteriore documentazione ritenuta necessaria all'istruttoria (~~calcolo contributo di costruzione~~).
- 4bis. Per gli interventi su suolo pubblico è obbligatoria l'autorizzazione della Giunta.
5. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione delle SCIA è fissato in 30 giorni dall'avvenuta ricezione della medesima richiesta o PEC al professionista. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, esse si considerano decadute, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l'Ufficio procederà alla notifica dell'ordine motivato di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001.
 6. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 DPR 380/01, una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento. Mentre nella ipotesi di cui all'art.20 comma 5 DPR 380/01, una volta richieste le integrazioni documentali o elaborati che completano la documentazione presentata, laddove l'interessato non integri la documentazione così come richiesta nei successivi 30 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento nei termini e modalità previste dal DPR 380/2001.
 7. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe sono aggiornate in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati.
 8. Le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune e dalle sue Aziende non sono soggette a Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo. La Delibera di Consiglio Comunale o della Giunta Comunale di approvazione sostituisce tali provvedimenti, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR n° 554 del 21.12.1999.
 9. Il Glossario - Edilizia Libera (ai sensi dell'art. 1 comma 2 del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n.222) elenca le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni del PRC e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. In particolare i nuovi interventi dovranno essere compatibili con le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico e delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. n.42/2004.

ART. 9 - CONTROLLI A CAMPIONE

1. ~~Possono essere Sono~~ assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di

protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla suddetta procedura, in ogni altro caso.

2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
 - all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
 - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
 - alla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di notorietà;
 - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.
4. Le CILA non rientranti nel quantitativo a campione stabilito al precedente comma 1 sono archiviate previo inserimento nel programma di gestione delle pratiche edilizie e controllo di verifica di completezza documentale di cui al comma 3.
5. **E' responsabilità del progettista che quanto alla CILA sia conforme alla norma ed allo strumento urbanistico, nonché completo degli elaborati progettuali previsti, e che i lavori da avviare o avviati sono effettivamente soggetti a CILA, in caso contrario detti lavori, se avviati, sono considerati realizzati in assenza di idoneo titolo abilitativo in materia edilizia.**

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

1. La Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della DGRV n. 2037/2015 e delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004. Essa supporta gli Uffici delegati all'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia paesaggistica al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004.
2. Composizione, compiti e modalità di funzionamento della CLP sono disciplinati dalle disposizioni contenute nella DGRV n. 2037/2015.

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

ART. 11 - ANNULLAMENTO D'UFFICIO IN AUTOTUTELA

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

ART. 12 - PROCEDIMENTO A SEGUITO DI PROVVEDIMENTI DI DINIEGO

1. A seguito dell'emanazione del provvedimento definitivo di diniego di un titolo abilitativo è possibile presentare una nuova istanza con atti e documenti tendenti a rimuovere le cause che hanno comportato l'emanazione dell'atto di diniego. In tal caso viene attivato un nuovo procedimento da presentare in modalità telematica.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 60 giorni dalla richiesta, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito.

ART. 13 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area, identificata al catasto con un numero di Foglio e di Mappale, come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente e adottata.
2. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è presentata dal proprietario o avente titolo relativo all'area interessata utilizzando la modulistica pubblicata sul sito istituzione dell'Amministrazione Comunale.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) deve essere rilasciato entro il termine perentorio previsto dall'art. 30 comma 3 del DPR n.380/2001, di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. In caso di mancato rilascio (art.30 comma 4 del DPR n.380/2001) può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici adottati e approvati.
4. La richiesta di CDU, **da presentarsi in bollo**, è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti di segreteria nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale e rilasciata in bollo.

ART. 14 - PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI

1. I termini per l'inizio e la fine dei lavori (permessi di costruire) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del DPR 380/2001. Le richieste devono obbligatoriamente **essere** presentate prima della decadenza dei termini (inizio/fine lavori) e deve essere adeguatamente motivata; in caso contrario non può essere rilasciata alcuna proroga e dovrà essere presentata nuova istanza di Permesso di Costruire se prevista. La proroga sarà rilasciata solo per lavori da completare che siano conformi allo strumento urbanistico al momento della richiesta. I lavori in contrasto con gli strumenti urbanistici in vigore al momento della richiesta di proroga non potranno essere autorizzati e portati a termine, anche se previsti ed autorizzati con il titolo abilitativo originario.
2. A seguito della decadenza del Permesso di Costruire è prevista la possibilità di presentare SCIA laddove le opere da completare rientrano nelle stesse fattispecie previste dalla normativa.
3. Per la SCIA non è prevista nessuna proroga bensì la presentazione di nuova SCIA per le opere da ultimare.
4. La proroga del titolo abilitativo comporta il conguaglio degli oneri dovuti in caso di aggiornamento delle relative tabelle.

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

1. Fermo restando il disposto degli artt. 24 e 26 del DPR 380/2001, un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità. Il Responsabile del Servizio può far eseguire in ogni momento, previo avviso, ispezioni dal personale tecnico del Comune, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e verificare le condizioni di agibilità delle unità.
2. Un alloggio è considerato inagibile **solo ed esclusivamente** quando:
 - a) è in condizioni di degrado, o è ricavato in locali in condizioni tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti e comunque delle persone;
 - b) manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile;
 - c) mancano i requisiti previsti dalla legge e dal presente REC per l'agibilità.

3. Un alloggio dichiarato inagibile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento, da verificarsi preventivamente ad opera del Comune.
4. I provvedimenti che dichiarano l'inagibilità di un immobile o di un locale sono inviati dal Comune all'Autorità di polizia competente per l'opportuno seguito. L'inagibilità comporta il distacco delle utenze e delle forniture da parte delle aziende erogatrici di servizi pubblici ai sensi dell'art. 48 DPR 380/2001 e ss. mm. ii.

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

1. Il contributo di cui gli articoli 16, 17 e 19 del TUE 380/2001 e s.m.i. e regolato dalla LRV 61/85 e s.m.i. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale. o di Giunta nei casi previsti.
2. Il soggetto intestatario del titolo abilitativo può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, qualora siano superiori ad € 20.000,00, richiedere di realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sulla base di un capitolato con elenco prezzi (regionale). Tali opere saranno definite/individuate dalla Giunta comunale, restano a carico del privato l'IVA e le spese tecniche. **L'ufficio tecnico verificherà le spese con la presentazione delle fatture da parte dell'interessato.**
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, di frazionamento e ristrutturazione dell'unità immobiliare, laddove la nuova destinazione richieda maggiori standards sulla base della legislazione nazionale e regionale e questi non possano essere reperiti all'interno dell'area di intervento, i medesimi potranno essere monetizzati secondo le modalità stabilite dalla Giunta Comunale solo nelle ZTO A, garantendo in ogni caso n.1 posto auto minimo.
4. L'Ufficio comunale competente provvede in conformità alla legislazione urbanistica a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del capitolato di cui al precedente comma 2.
5. Per lo scomputo deve essere sottoscritta apposita convenzione urbanistica e presentata la relativa polizza fidejussoria a garanzia degli impegni. Lo svincolo finale avverrà solo dopo il collaudo delle opere o dopo la SCIA di agibilità o il maturarsi dei suoi effetti e comunque su specifica dichiarazione liberatoria del Comune garantito.
6. L'importo del contributo di costruzione può essere suddiviso in non più di 4 rate semestrali, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede all'interessato la presentazione, per sé ed eventuali successivi aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo, mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa. Nel caso di rateizzazione, la garanzia dovrà prevedere:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ex art. 1944 del Codice Civile;
 - la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
 - un aumento del 10% degli importi delle garanzie prestate relativamente alle somme per le quali viene concessa rateizzazione, a copertura delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento previste dall'art. 42 del DPR 380/01 e s.m.i.;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
 - la clausola di validità fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - l'esclusione per il fideiussore di opporre all'Ente ogni e qualsivoglia eccezione che spetta al debitore principale, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile.
7. Nel caso di garanzie prestate dai titolari di convenzioni urbanistiche o di titoli abilitativi con previsione di esecuzione di opere realizzate a scomputo del contributo di costruzione, l'importo delle cauzioni prestate dovrà essere pari all'importo dei lavori come risultante dal quadro economico (Q.E.) delle opere, aumentato del 30% a copertura degli eventuali oneri aggiuntivi in caso di esecuzione forzata ed intervento sostitutivo per inadempimento da parte dell'Amministrazione Comunale.
8. Si considerano in generale interventi di ristrutturazione edilizia non onerosa ovvero non versano il contributo di costruzione, anche:
 - la sostituzione parziale dei solai intermedi e delle strutture fondali,

- la sostituzione totale del tetto con la realizzazione di un nuovo coronamento per un'altezza massima di cm 50, entro tale dimensione non deve essere considerato come aumento di volume in quanto adeguamento strutturale, previa relazione con adeguata motivazione da parte del tecnico strutturista, solo nel caso in cui questo aumento non comporti ad avere un sottotetto con caratteristiche di agibilità (anche di fatto).
9. In caso di mancata realizzazione dell'intervento, il rimborso degli oneri/contributi versati può essere richiesto entro il termine massimo di ~~10~~ 5 anni dalla corresponsione degli stessi **o dal versamento della prima rata nel caso di rateizzazione**. Nel medesimo termine di ~~10~~ 5 anni è possibile chiedere il rimborso in caso di realizzazione di volumetrie inferiori. **Le somme versate saranno restituite entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le disponibilità del bilancio comunale.**
10. Il rinnovo o la proroga del titolo abilitativo comporta il conguaglio degli oneri dovuti in caso di aggiornamento delle relative tabelle.
11. La ricostruzione di un rudere o la ristrutturazione di un edificio censito come collabente è da considerarsi nuova costruzione (permesso di costruire) e come tale paga il contributo di costruzione come nuova costruzione.
12. In caso di aumento di carico insediativo a seguito di frazionamento da ristrutturazione in 3 o più unità immobiliari, è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista per un intervento di ristrutturazione.

ART. 17 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI, IN MATERIA EDILIZIA

1. Il proprietario di immobili o colui che ne ha la disponibilità e/o responsabilità è tenuto ad evitare che lo stesso possa concretare pericolo per persone e/o cose.
2. Nei casi in cui ricorrano imminenti condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o cose per l'integrità del sito o dell'ambiente, il proprietario dell'immobile interessato deve, nel rispetto della vigente normativa, eseguire gli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo, sua sponte o in ottemperanza delle indicazioni dell'Autorità, senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, limitatamente alle opere provvisorie di servizio, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, o l'aveente 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'aveente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili ed urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Responsabile del servizio competente di provvedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 62.

ART. 18 - 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. 19 - COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI, DEGLI ABITANTI E DEI PORTATORI DI INTERESSE

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

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 20 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Il titolare del permesso di costruire, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori, entro un anno dal rilascio, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, e da tale data decorreranno i termini di fine lavori e sarà applicata la sanzione di cui al successivo comma 10.
2. Nel caso di nuove costruzioni, l'effettivo inizio dei lavori si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
3. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per l'inizio effettivo dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
5. Per interventi asseverati con SCIA o CILA è considerata quale data di inizio dei lavori la data di deposito dello stesso, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri necessari e integrazioni. Per interventi asseverati con SCIA in alternativa a Permesso di Costruire la data di inizio dei lavori verrà considerata a partire dal 30esimo giorno dall'avvenuto deposito, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri necessari.
6. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune o con procedura telematica laddove attivata.
7. 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.
8. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve dichiarare di essere a conoscenza dei contenuti del progetto e del titolo abilitativo
9. In caso di opere di urbanizzazione, la comunicazione di inizio lavori di cui ai commi precedenti deve essere preceduta dal deposito del progetto esecutivo, presso il competente Servizio/Settore ed essere trasmessa al medesimo per gli adempimenti previsti nel vigente regolamento comunale per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione.
10. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta e l'applicazione delle sanzioni previste presente Regolamento, il cui corrispettivo non dovrà essere inferiore ad € 200,00.

ART. 21- ATTI PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire, deve comunicare/trasmettere al Comune gli atti e i documenti previsti dai moduli unificati e standardizzati, approvati con Accordo tra Governo, Regioni ed Enti locali in Conferenza Unificata del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 ai sensi del D.Lgs. 222 del 25.11.2016.

ART. 22 - COMUNICAZIONE DI FINE DEI LAVORI

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune o con procedura telematica. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o la data di presentazione della SCA qualora la stessa venga presentata nei termini di validità del titolo abilitativo.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la prescritta documentazione, come indicata nell'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune.
4. Nei casi indicati all'articolo 3 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'Attestato di Qualificazione Energetica è sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio e presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
5. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
6. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, il cui corrispettivo non dovrà essere inferiore ad € 200,00.

ART. 23 - 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 e di adeguata documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento. In caso di SCIA o CILA l'intervento sarà eseguibile con le stesse modalità. In ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
3. L'abbandono e il deposito incontrollato di rifiuti sul suolo e nel sottosuolo sono vietati. Gli interventi di ripristino del suolo pubblico, l'eventuale bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere derivanti dall'attività edilizia dovranno essere eseguiti dai soggetti responsabili e dovranno essere condotti nel rispetto della vigente normativa.
4. Il Comune, tramite l'Ufficio competente, ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino dello stato dei luoghi, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi quattro mesi dall'interruzione dei lavori e questi non siano ripresi, salvo che l'interruzione sia causata da ragioni climatiche o meteorologiche eccezionali.
5. 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 Tecnico Comunale. Valgono inoltre le ulteriori disposizioni di cui al successivo articolo 33 "Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori". In alternativa al deposito cauzionale il Comune può chiedere una polizza fidejussoria di importo congruo con valore minimo pari a € 1.000,00/mese di occupazione a garanzia-del corretto ripristino delle aree pubbliche attigue al cantiere.
6. La tassa di occupazione è determinata in base al relativo regolamento comunale.

ART. 24 - 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. 25 - 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 20 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.
3. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve prevedere la demolizione totale del volume esistente prima di procedere alla nuova costruzione. Nei casi di fabbricati utilizzati dai medesimi richiedenti è prevista la possibilità di demolizione successiva alla ricostruzione purché prima della Segnalazione di certificata di agibilità venga demolito e previa presentazione di apposita polizza fideiussoria pari al valore del costo di realizzo del nuovo fabbricato sulla base di computo metrico sottoscritto dal progettista. Non avrà efficacia alcuna agibilità prima della demolizione totale del fabbricato esistente e solo dopo tale demolizione verrà svincolata la polizza all'uopo costituita.
4. La demolizione e successiva ricostruzione può avvenire anche su sedime diverso purché all'interno dell'area/fondo di pertinenza **catastalmente individuata**.
5. La demolizione senza ricostruzione comporta la perdita del volume/superficie salvo definizione di eventuali crediti edilizi sottoscritti con l'Amministrazione comunale.

ART. 26 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. L'intestatario del titolo abilitativo, della SCIA, per le ipotesi di interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ricostruzioni e ristrutturazioni pesanti, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve determinare e individuare i punti fissi.
3. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede all'Ufficio Lavori Pubblici di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a

fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.

4. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 92 del presente Regolamento.

ART. 27 - 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.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera, va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. In cantiere devono essere conservati a disposizione degli addetti ai controlli i seguenti documenti:
 - il titolo abilitativo che legittima i lavori (permesso di costruire o SCIA/CILA) con tutti gli elaborati grafici allegati;
 - le denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
 - il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
 - la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo;
 - la documentazione obbligatoria ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i..
- È previsto l'obbligo di costituzione di apposita polizza fideiussoria (bancaria/assicurativa) quando l'intervento (nuova costruzione/ristrutturazione/manutenzione in genere) prevede il passaggio su viabilità pubblica di mezzi da cantiere di tipo "pesante" (bilici, gru, autobetoniere), a garanzia dei lavori di sistemazione/riparazione dei danni causati dal passaggio dei mezzi da cantiere. L'importo a garanzia verrà definito dall'Area Tecnica. Detta polizza verrà svincolata solo dopo la verifica da parte dell'Area tecnica di sistemazione/riparazione della viabilità, nonché asfaltatura dell'intera sede stradale laddove necessario. In caso di mancata comunicazione di cui al presente comma 2) è prevista la sanzione di € 258,00 oltre al ripristino di quanto danneggiato.

- Il deposito temporaneo di terreno, o altro materiale, all'esterno dell'area di cantiere, solo per interventi autorizzati nel Comune di Tarzo, deve essere preventivamente richiesto ed autorizzato dal competente ufficio. L'autorizzazione non può superare la durata di mesi 3, durante i quali l'area dovrà essere debitamente recintata, mantenuta in sicurezza e decoro. Non è prevista e nessuna possibilità di proroga. In caso di inottemperanza sarà applicata la sanzione di 50 euro al giorno di permanenza del materiale.

ART. 28 - CARTELLI DI CANTIERE

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee (dimensioni minime: m 1,00 x m 1,00 - dimensioni massime: m 2,00 x m 2,00), affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
 - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
 - Estremi del titolo abilitativo e data di inizio dei lavori;
 - Nominativo del committente;
 - Nominativo del progettista;
 - Nominativo del Direttore dei Lavori;
 - Nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - Nominativo del responsabile di cantiere;
 - Nominativo del responsabile della sicurezza;
 - Recapito telefonico per emergenze;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di progettazione;
 - Nominativo del Coordinatore in fase di esecuzione;
 - Estremi della notifica preliminare (ove dovuta);e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali qualora non contengano mezzi e messaggi pubblicitari. Nel caso in cui pubblicizzino soggetti particolari è fatto obbligo il pagamento dell'imposta di pubblicità, fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice della Strada.
4. La mancata esposizione del cartello comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa ai sensi dell'Art. 7bis del D. Lgs 267/2000, il cui corrispettivo non dovrà essere inferiore ad € 200,00.

ART. 29 - CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente articolo.
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
6. Il materiale di risulta degli scavi e delle demolizioni, ove non diversamente utilizzato, deve essere trasportato e smaltito nel rispetto delle disposizioni vigenti; è obbligo dell'intestatario del titolo conservare la relativa documentazione.

7. La gestione delle terre e rocce da scavo nel caso di operazioni di scavo in generale, perforazioni, trivellazioni, palificazione, consolidamento, opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere infrastrutturali, rimozione e livellamento di opere in terra devono conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.
8. È previsto l'obbligo di costituzione di apposita polizza fideiussoria (bancaria/assicurativa) per gli interventi di movimenti terra che alterano lo stato dei luoghi, a garanzia della corretta esecuzione delle opere e di eventuali danni causati da detti lavori. Il periodo di validità della polizza è quello previsto dal permesso di costruire (prescrizioni particolari), dalla SCIA rinnovabile tacitamente. Quanto al presente comma è previsto ed obbligatorio anche in caso di proroga/rinnovo di permessi di costruire già rilasciati e/o SCIA.

ART. 30 - TOLLERANZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti gli scostamenti delle misure entro il limite del 2% rispetto alle misure stereometriche ed alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici indicate negli elaborati.
2. La tolleranza non è applicabile nei casi:
 - di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi
 - di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;
 - delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68;
 - dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati;
 - di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.
3. Per quanto al presente articolo, nei casi di cui al comma 1, dovrà essere inoltrata all'Ufficio Tecnico comunale apposita relazione a firma di tecnico abilitato, supportata da idonei elaborati grafici, che evidenzino e descriva gli scostamenti riscontrati.

ART. 31 - SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI, MISURE PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

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

ART. 32- 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 devono essere posti 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
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 24 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. 33 - 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. 34 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

Art. 34.1- Caratteristiche dei locali

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare. I locali in cui si effettuano tali attività devono essere raggiungibili internamente all'alloggio
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al riposo, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle con presenza di punto/angolo cottura, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono a titolo esemplificativo:
 - a) **Spazi/locali di abitazione**, adibiti a funzioni residenziali che comportano la permanenza continuativa di persone: camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) **Spazi/locali accessori integrativi**, adibiti a funzioni residenziali che non comportano la permanenza continuativa di persone superiore a quattro ore giornaliere: sottotetti non abitativi, soffitte, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ingressi, disimpegni, scale, angoli cottura, dispense, taverne, cantine, ecc.;
 - c) **Spazi/locali accessori di servizio**, adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportano presenza solo saltuaria di persone: depositi, ripostigli, centrali termiche, vani ascensore, archivi e magazzini non presidiati, garage, scantinati, seminterrati, ecc.I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal Responsabile del Servizio, eventualmente avvalendosi della consulenza dell'Azienda ULSS.
4. 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.
5. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3 lettera a), può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna **esistente**.

Art. 34.2 - Altezze minime

1. Nei fabbricati di nuova realizzazione o interessati da ristrutturazione edilizia 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. 34.1 comma 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli **spazi accessori** e per **gli spazi di servizio** di cui al precedente art. 34.1 comma 3 lett. b) e lett. C) , l'altezza è riducibile a m 2,40; in caso di solaio con travetti l'intradosso è riferito al sottotavola. In tale caso è comunque fatto divieto di controsoffittare.
 - b) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media per gli spazi di abitazione di cui al precedente art. 34.1 comma 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli **spazi accessori** e per **gli spazi di servizio** di cui al precedente art. 34.1 comma 3 lett. b) e lett. c) , l'altezza è riducibile a m 2,40; l'altezza 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 l'intradosso è riferito al sottotavola. In tale caso è comunque fatto divieto di controsoffittare.

- 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** (bagni, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
 3. In caso di interventi su **edifici esistenti** finalizzati all'utilizzo di locali per attività e usi collettivi, l'altezza utile interna può essere ridotta fino a m 2,70 mentre resta inalterata l'altezza utile interna richiesta per i locali accessori.
 4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 relativamente alle altezze utili si rinvia ai parametri contenuti nella lettera a) del comma 1 dell'art. 2 della LR 51/2019 e al seguente art. 35.10.
 5. Le **autorimesse** con le caratteristiche di cui al DM del 01.02.1986 e s.m.i. possono avere altezza minima di m 2,40.
 6. Nel caso di interventi di restauro e/o di ristrutturazione edilizia (con esclusione degli interventi di demolizione totale o parziale e nuova costruzione), in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti a condizione che sia mantenuta la destinazione di utilizzo con una altezza utile minima di 2,40 ml. È inoltre consentito mantenere le altezze esistenti nel caso in cui venga eseguita la sola demolizione e il rifacimento dei solai interni, a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso e sia garantita un'altezza minima di 2,40 ml.
 7. **I vani di risulta quali sottoscale, soffitte, vani interrati, vani seminterrati e similari accessibili ma con altezza inferiore ai minimi previsti ai sommi precedenti, sono definiti come locali non praticabili e compresi nel computo del volume. Lo scomputo dal volume è previsto nel caso in cui il locale sia inaccessibile, solo nel caso delle soffitte e consentita l'accessibilità per mezzo di una botola ai soli fini dell'ispezione.**

Art. 34.3 - 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 seguenti misure:
 - a) superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,50 e cubatura non inferiore a mc 24,00;
 - b) per i locali alti almeno m 4,60 (punto più basso della copertura o del solaio) sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 50% della superficie totale del locale sottostante; siano collegati al locale sottostante ed abbiano un'altezza minima sul lato di parete più basso di m 2,00 sul locale soppalcato e m 2,40 sul locale sottostante;
 - c) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi;
 - d) per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 8,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.
2. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri igienico-sanitari.

Art. 34.4 - Parametri edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti alla data del 31/12/1989, che abbiano piani terreni di altezza inferiore alla minima regolamentare per l'abitabilità, ma non inferiore a m 2,20, è consentito il recupero ai fini abitativi di tali vani portandoli all'altezza minima di m 2,70 in occasione di interventi di ristrutturazione o rifacimento del fabbricato nel suo insieme.
2. La maggiore volumetria abitabile così realizzata non viene computata ai fini del rispetto degli indici o parametri volumetrici di zona, mentre rileva ai fini dell'onerosità dell'intervento che devono essere versati come nuova costruzione. Devono essere rispettati tutti i rimanenti parametri edilizi di zona.
3. Per l'ammissibilità dell'intervento di cui ai commi precedenti deve essere garantita la collocazione all'interno del lotto del posto auto non solo per l'abitazione già esistente, ma anche per l'eventuale seconda abitazione ricavata con l'adeguamento dell'altezza.

4. In caso di interventi che cambino l'uso dei locali e/o comportino la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari, fatte salve le norme sul recupero a fini abitativi dei sottotetti, si applicano i seguenti parametri relativamente all'altezza:
- se l'altezza è maggiore o uguale a m 2,70 la stessa non potrà essere ridotta a meno di m 2,70 sottotavola;
 - se l'altezza è inferiore a m 2,70 è consentito mantenere l'altezza esistente comunque non inferiore a m 2,40; in tal caso per locali con soffitti su piani orizzontali diversi il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,40; per i locali con soffitto inclinato il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,00.
6. Rimane fermo che l'ammissibilità dell'intervento edilizio inerente l'edificio nel suo complesso è valutata sulla base delle disposizioni di zona.

Rimanenti edifici esistenti ad uso abitativo

7. Nei locali già utilizzati legittimamente come abitabili in cui sia dimostrata l'impossibilità degli adeguamenti possono essere conservate le dimensioni esistenti.
8. Nei locali accessori al piano terra dei fabbricati residenziali esistenti al 31/12/1989, può essere chiesto il cambio d'uso da accessorio a residenziale, anche per un'unità abitativa indipendente, Nel caso in cui è dimostrata l'impossibilità degli adeguamenti strutturali ed igienico-sanitari, l'altezza utile interna non sia inferiore a 2,40 ml. purché:
- Siano adottati soluzioni tecnologiche di miglioramento delle condizioni di benessere interno,
 - Siano aumentate le superficie minime di pavimento per ogni singolo locale del 15%, rispetto ai parametri di cui al presente regolamento
 - Siano rispettati i parametri di aero-illuminazione.
9. In caso di edifici ricadenti in ZTO A vincolati con grado di protezione o comunque di interesse storico architettonico e tipologico documentale possono essere derogati la superficie, l'altezza minima e il rapporto aeroilluminante qualora venga mantenuta l'originaria destinazione d'uso dei locali e sempre che vi siano i requisiti minimi di agibilità.

Art. 34.5 - Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
- a) stanza di soggiorno di mq 14,00. L'angolo cottura all'interno del soggiorno deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. La stanza di soggiorno con angolo cottura deve avere superficie minima pari a mq 18,00.
 - b) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
 - c) un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,50 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno. È sempre obbligatorio un disimpegno di separazione nel caso in cui il bagno comunichi con spazi di abitazione di cui al precedente art. 34.1 o con l'ingresso dell'alloggio, ad eccezione della camera da letto. ~~Nel caso in cui l'alloggio disponga di un unico servizio igienico, lo stesso~~ **Il servizio igienico principale** non può essere a servizio esclusivo di una camera. Un eventuale secondo servizio igienico può avere dimensioni minori purché il lato minimo non sia inferiore a 1,20 m;
 - d) un garage o un posto auto coperto di almeno mq 15,00 e uno scoperto oppure due posti auto scoperto di almeno mq 12,50 ciascuno con le modalità di cui al successivo art. 44 comma 7;
 - e) almeno un vano accessorio (cantina o ripostiglio) di almeno 4 mq.
2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00.
3. Le porzioni di locale di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1 con larghezza inferiore a m 2,50 non concorrono al raggiungimento della superficie minima.
4. Ogni alloggio residenziale destinato ad abitazione permanente, definito "unità abitativa minima", dovrà avere una superficie netta complessiva non minore di mq 45,00 comprendente più stanze, con una dotazione minima dei

locali prevista dai precedenti commi. È consentito l'alloggio monocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 38,00 per massimo due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno 4,00 mq opportunamente disimpegnato ed un angolo cottura di almeno mq 4,00. I monocali non possono in ogni caso superare in numero il ~~30~~ **50** % dell'totale delle unità immobiliari del fabbricato.

5. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) dell'art. 2 comma 1 della LR 51/2019 (Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi), nonché le disposizioni relative a specifiche attività disciplinate dalla Legge, tra cui le strutture ricettive di cui alla LR11/2013 (Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto), e s.m.i. e le strutture sanitarie di cui alla LR 22/2002 e s.m.i. (Autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali).
6. Nel caso di interventi di recupero (senza demolizione) degli edifici ricadenti in Centro Storico e degli edifici di valore storico testimoniale con grado di protezione, sono consentiti parametri inferiori a quelli sopra indicati, nel rispetto delle misure minime stabilite dal DM 05/07/1975, a condizione che venga acquisito il parere dell'ULSS.

Art. 34.6- Illuminazione, ventilazione e aereazione

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 sull'esterno tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico architettonico sono consentite misure inferiori acquisito il necessario parere ULSS o apposita asseverazione del professionista.
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 deve essere pari o superiore a 1/16.
4. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna. Le porte vetrate devono essere dotate di vetro anticaduta o essere adeguatamente protette o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.
6. I corridoi e/o disimpegni possono essere areati e/o illuminati anche in modo indiretto e devono avere una larghezza minima di ~~1,50 m~~ **1,20 m**.
7. 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.
8. 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.
9. I locali che la normativa assimila alla residenza quali, a titolo esemplificativo, destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997 (DGRV 1887/1997) "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e dal D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..
10. I locali ad uso commerciale, direzionale e le botteghe artigiane, possono essere areate a mezzo di adeguato impianto di condizionamento e ricambio aria, previo parere favorevole da parte dell'ULSS.
11. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore ad almeno 1/8 della superficie netta per il ricambio dell'aria e comunque non inferiore a 0,80 mq.
12. La stanza da bagno e i servizi igienici possono essere ventilati ed illuminati artificialmente nei seguenti casi:
 - negli interventi di recupero riguardanti edifici ricadenti in Centro Storico (ZTO A);
 - negli edifici con grado di protezione 1 e 2;

- in edifici che già siano dotati di altro servizio igienico con finestra apribile e superficie di pavimento di almeno mq 4,50;
- negli alberghi, pubblici esercizi, ambienti di pubblico ritrovo, studi, ambulatori, negozi e uffici.

In questi casi l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata temporizzata. -

13. 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, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, tenuto altresì conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
14. I locali destinati al transito/passaggio e non permanenza di persone, al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale interni alle singole unità immobiliari possono servirsi di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale. I corridoi privi di aperture permanenti su altri spazi adeguatamente ventilati dovranno essere dotati, ogni 10 metri, di prese di aerazione a pavimento ed a soffitto al fine di garantire un costante ricambio naturale dell'aria.

Cantine, seminterrati, garages e autorimesse

15. 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.
16. Le autorimesse, qualora abbiano una capacità di ricovero non superiore a nove veicoli, devono rispettare inoltre seguenti requisiti:
- aerazione naturale complessiva di superficie non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento prevedendo inoltre aperture permanenti di dimensioni adeguate per assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100);
 - assenza di impianti a fiamma libera e comunque utilizzando 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.
17. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.
18. 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. 34.7- Scale, corridoi, ascensori ringhiere e parapetti

Scale

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi. La larghezza minima delle rampe di scale che costituiscono parte comune o sono di uso pubblico è di m 1,50.
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo lucernaio la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

4. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 1,00 con estremità arrotondate e raccordate senza spigoli vivi su un lato. In presenza di scale di larghezza superiore a 1.50 m, il corrimano va posto su ogni lato.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza del gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m 0,40.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli delle scale comuni deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni. La pedata non dovrà essere inferiore a cm 30, mentre l'alzata massima non dovrà superare cm 20. Negli edifici condominiali, i gradini vanno dotati di fascia ruvida antiscivolo.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 con un minimo di m 0,90. Sono ammesse "scale a chiocciola" ai sensi della DGR n.1428/2011.
9. Nel caso di locali di abitazione posti su più livelli, la scala interna non può essere sostituita da un collegamento con elevatore.
10. Sono ammesse le scale esterne aperte, prive di tamponamenti sui due lati maggiori della scala stessa, unicamente per ragioni di sicurezza o per servire terrazzi e altane risultanti da particolari soluzioni architettoniche. Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione ed in ogni altro caso di incremento del numero delle unità abitative, non è ammesso servire gli alloggi posti al di sopra del piano terra tramite scale aperte esterne.

Corridoi

11. Nelle tipologie edilizie plurifamiliari, condominiali e miste la larghezza minima dei corridoi, funzionali a più unità immobiliari, non può essere inferiore a m 1,50. La larghezza minima dei rimanenti corridoi è fissata in m 1,20.

Ascensori

12. In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, compresi i piani interrati se direttamente collegati ai piani superiori, dovrà essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore deve rispondere, in tutte le sue parti ed elementi, alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.

Ringhere e parapetti

13. Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di m 1,10; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro. Le ringhiere delle scale ed i parapetti delle terrazze non devono favorire l'arrampicamento; inoltre nelle terrazze che danno su zone con transito di persone vanno adottate soluzioni che prevedano la presenza, a quota pavimento, di sbarramenti idonei ad impedire la caduta accidentale di oggetti. Le protezioni di cui sopra devono essere previste per ogni sbalzo/aggetto superiore a m 0,50; per sbalzi inferiori dovrà essere valutata caso per caso in sede progettuale l'effettiva entità del rischio.
14. Le altre prescrizioni di dettaglio sono contenute nella DGRV n. 1428 del 06 settembre 2011. Aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n. 16" approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011.

Art. 34.8 - Soppalchi e sottotetti di nuova costruzione

1. Si richiamano le superfici definite al precedente comma 1 lettera b) dell'art. 34.3.
2. L'altezza media dei soppalchi, data dal rapporto tra volume totale e superficie complessiva (pavimento + locale + pavimento soppalco), deve essere almeno di m 2,70; il punto più basso, misurato dal bordo inferiore di eventuali travi a vista, degli spazi sopra e sottostanti non deve essere inferiore a m 2,00 per la parte soppalcata e 2,40 per

la parte sotto il soppalco. Se il soffitto del locale è inclinato trovano applicazione le indicazioni per i locali posti nei sottotetti. La superficie del soppalco non deve superare il 50% della superficie del locale sottostante.

3. 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.
4. I sottotetti di nuova costruzione sono quelli realizzati, in tutto il territorio comunale, dopo il 06.04.2019.
5. I punti più bassi dei locali sottotetto di nuova costruzione a fini abitativi, misurati nel punto di gronda ed al bordo inferiore, non dovranno essere inferiori a m 1,80, purché la media ponderata dell'altezza di ciascuno dei locali medesimi sia non inferiore a m 2,70 nei locali di abitazione e di m 2,40 nei locali e di servizio.
6. Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernari inclinati può essere solo integrativa di quella a parete (non più del 25% del totale).

Art. 34.9 - Piani seminterrati e sotterranei

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori integrativi o di servizio, come definiti dal precedente art. 34.1 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. 34.6 comma 15.
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. 34.6
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. La superficie del piano interrato non deve superare il 40% della superficie coperta del fabbricato fuori terra. Oltre tale limite dimensionale i locali seminterrati e sotterranei sono computati ai fini volumetrici.

Art. 34.10 - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti alla data legittimamente realizzati alla data del 06 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019 n.51. Si definisce come sottotetto ai fini della LR 51/2019, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata. È fatto salvo il rispetto dei parametri di cui al comma 1 lett. a), b), c) e d) dell'art. 2 della LR 51/2019 e del D.Lgs. 42/2004, e s.m.i. in materia di beni culturali e ambientali.
2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 lettera d) della legge 5 agosto 1978, n.457/78 e dell'art.3 DPR 380/01 e s.m.i..
3. Gli interventi di cui sopra sono soggetti titolo abilitativo secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i., e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
4. Nei lotti edificati all'interno di Piani Urbanistici di iniziativa privata già convenzionati, e dotati di capacità edificatoria residua, l'intervento di recupero dei sottotetti contribuisce ad esaurire lo scomputo dell'onerosità eventualmente prevista all'interno della convenzione.
5. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione. Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi

pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al presente comma. Per ulteriori specifiche disposizioni si rinvia al successivo art. 44 del presente REC

6. Per gli interventi di cui sopra dovranno essere trasmessi i seguenti specifici elaborati:
 - dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
 - calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
 - dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinentziali anche in rapporto al volume già esistente;
7. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
8. Nel Centro Storico (ZTO A) sono ammesse nuove aperture sulle falde dei tetti solo se strettamente necessarie al raggiungimento dei rapporti di aeroilluminazione alle seguenti condizioni:
 - a) potranno essere aperti lucernai nelle falde dei tetti che non rientrano nei coni visuali di pregio storico ambientale; tali aperture non potranno avere una superficie massima complessiva superiore a 1/20 della superficie del tetto in misura effettiva e comunque non dovranno superare il limite della superficie illuminante ed aerante minima; ogni singolo lucernaio non potrà avere dimensioni superiori a 1,20 mq;
 - b) potranno essere aperti nuovi abbaini se tali manufatti risultano presenti nel patrimonio edilizio tutelato del centro storico; la tipologia delle nuove aperture dovrà rispettare forma e dimensioni di quelle presenti nel centro storico sempre che siano tipologicamente coerenti con l'edificio storico;
 - c) le aperture di cui alle precedenti lettere a), b) e c) dovranno essere realizzate in armonia con la maglia compositiva del fabbricato rispettando gli allineamenti e le partiture delle forature esistenti.

ART. 35- REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

Art. 35.1 - 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 presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia integrale (con demolizione e ricostruzione). Gli Strumenti Urbanistici e il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.

Art. 35.2 - Efficienza energetica della struttura edilizia

1. Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia (L. 373/1976 - DPR 1052/1977 - DM 10/03/1977 - DPR 412/1993 - DPR 74/2103) nell'esigenza di:
 - ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
 - mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.
2. Al fine di limitare il consumo di energia primaria è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.
3. Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:
 - definire una strategia complessiva di isolamento termico;

- scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale anche in relazione allo smaltimento a fine vita;
 - procedere in conformità alla normativa tecnica vigente alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe, e all'assenza di condensazioni interstiziali;
 - utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale tecnologie di climatizzazione passiva quali ad esempio coperture e pareti a verde e/o ventilazione naturale.
4. Tutte le caratteristiche fisico - tecniche - prestazionali dei materiali isolanti dovranno essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione dovranno quindi presentare la marcatura CE.
5. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del DM 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall'Art. 34.3 previa idonea documentazione tecnica dettagliata, a firma di tecnico abilitato, da presentare all'Ufficio comunale competente contestualmente al progetto edilizio; la deroga non potrà in nessun caso superare il 5% in meno delle superfici minime.
6. Al termine dei lavori, deve essere depositata all'Ufficio competente, la dichiarazione di fine lavori contenente l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica a cura della direzione lavori o del responsabile dei lavori.

Art. 35.3 - Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

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

- abitabili e simili), nelle nuove costruzioni, entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;
- limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
 - consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);
 - adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
6. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
- 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 stratoculturale 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. 35.4 - Impianti di riscaldamento

1. Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:
- nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;
 - negli edifici di nuova costruzione, in quelli soggetti a demolizione e ricostruzione totale e per quelli oggetto di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 m, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.
2. In ogni caso la progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dal DM 37/2008 e s.m.i. e dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

Art. 35.5 - 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. È fatto obbligo nei nuovi edifici o negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti installare fonti energetiche rinnovabili per soddisfare i fabbisogni termici ed elettrici, come disciplinato dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e s.m.i..

Art. 35.6 - Pannelli fotovoltaici/solari

1. I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).
2. I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica.
3. Qualora tali impianti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto indicato dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Art. 35.7 - Serre solari bioclimatiche

1. Si richiamano i contenuti del successivo art. 78 del presente REC.

Art. 35.8 - Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione e negli edifici interessati da interventi di sostituzione, di demolizione e ricostruzione, con le specifiche indicate dal gestore del servizio idrico è obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE secondo le indicazioni del gestore del servizio idrico.
3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua. Per gli edifici adibiti ad attività collettive quali ad esempio, ma non esaustivamente, impianti sportivi o attività industriali ed assimilabili dotate di spogliatoi e servizi docce è raccomandata oltre alle prescrizioni di cui sopra l'installazione di rubinetti temporizzati o dispositivi a controllo elettronico.
4. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
5. Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 300 mq, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
6. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di:
 - sistema di filtratura per l'acqua in entrata,
 - di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale)
 - di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
7. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente e del gestore del servizio idrico.

Art. 35.9 - Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
 - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
 - parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal regolamento UE 874/2012).
2. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
 - installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia e negli interventi su edifici che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione esterno in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
 - utilizzare interruttori crepuscolari;
 - utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.
5. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della LR 17/2009 e s.m.i. e del Piano Comunale di Illuminazione Pubblica - PCIL (DCC n.13 del 27.03.2014).

Art. 35.10 - Requisiti acustici passivi

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

ART. 36 - 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. 37 - PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DEL RISCHIO GAS RADON

1. Tenuto conto che il radon costituisce una delle principali fonti di radiazioni ionizzanti alle quali è esposta la popolazione, nelle more dell'approvazione delle linee guide del piano regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:

- adottare negli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, qualora tali attività comportino interventi sull'attacco a terra tecniche costruttive atte a prevenire l'accumulo di radon all'interno dei locali. Evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon e minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con esso confinanti;
 - intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscono la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, ecc.) Una ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.
2. Negli edifici di nuova costruzione, nelle more dell'approvazione delle linee guide del piano regionale, va predisposto almeno uno dei seguenti accorgimenti:
- a. realizzazione di un vespaio di fondazione di almeno 20 cm opportunamente aerato;
 - b. posa di una barriera impermeabile (ad esempio fogli di polietilene sovrapposti e termosaldati, guaine fibrobituminose o in pvc sovrapposte sfiammate o termoisolate, membrane liquide, asfalto a caldo, specifiche membrane antiradon, ecc.) possibilmente abbinati a strati di scorrimento (tipo tessuto non tessuto) al fine di evitare fessurazioni dovute ad assestamenti strutturali dell'edificio;
 - c. messa in opera di barriera ritardante al carbone attivo e zeolite.

ART. 38 - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

1. Gli edifici residenziali, con esclusione degli annessi, devono essere forniti dei seguenti servizi fondamentali:
- distribuzione dell'acqua potabile;
 - distribuzione dell'energia elettrica;
 - raccolta e scarico delle acque meteoriche;
 - allacciamento e scarico delle acque reflue domestiche;
 - scale coperte per edifici con più di due piani;
 - ascensore per gli edifici con parti comuni su più di tre piani;
 - illuminazione artificiale per gli spazi condominiali interni ed esterni.
2. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
- a) pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
3. In materia di illuminazione e di ventilazione si rinvia al precedente art. 34.6.
4. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n.13 del 01.07.1997 DGRV 1887/1997 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario e del D.Lgs. 81/2011 e s.m.i..

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

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

ART. 40 - 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 n. 27 del 21/06/2016.

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

ART. 41 - 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. Fatto salvo il rispetto dell'art. 67 delle NTO del PI, la carreggiata stradale deve avere la seguente dimensione minima in funzione della tipologia di strada:
 - strade primarie, 7,50 m;
 - strade di distribuzione, 7,00 m;
 - strade di quartiere: 6,50 m;
 - strade locali: 5,50 m;
 - strade locali di distribuzione a senso unico, 4,00 m.
3. Per le dimensioni degli elementi accessori della sede stradale (banchina, marciapiede, spazio di sosta, pista ciclabile, alberata, ecc.) valgono le indicazioni date dal soggetto proprietario/gestore della medesima strada o dal codice della strada.
4. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, di almeno quattro unità immobiliari, dovrà essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi, nel quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti di altra destinazione (artigianale, industriale, commerciale).
5. Sono interventi di ristrutturazione viaria:
 - l'allargamento del sedime stradale esistente per l'arretramento delle recinzioni e dei passi carrai e per l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
 - il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc..
6. 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.
7. 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.
8. Disposizioni progettuali su separatori di traffico, dissuasori e alberature sono previste dalle specifiche normative.
9. Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico). È ammesso l'utilizzo di altri tipi di pavimentazione di accertata sostenibilità ambientale e paesaggistica quali calcestruzzi drenanti e terre stabilizzate.

ART. 42 - 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. Deve altresì essere assicurato il rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.
4. 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 3,00.

ART. 43 - 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. Dovranno 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, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
7. Nelle aree urbane è comunque suggerita o preferibile la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
8. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.
9. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

ART. 44 - AREE PER IL PARCHEGGIO

1. Nella progettazione e realizzazione delle aree per parcheggio si dovrà tenere conto di criteri che garantiscano la sicurezza sia del traffico sulla rete viaria cui sono collegati, sia delle manovre di stazionamento. Dovrà inoltre

essere ricercata la connessione con i percorsi di movimento pedonale. Le dimensioni minime degli stalli di sosta per le autovetture sono:

- m 5,00 x m 3,00 se disposti “a pettine” o secondo angoli di rotazione tra 45° e 60°;
- m 5,50 x m 3,00 se disposti nel senso longitudinale della strada (“in linea”).

2. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno disabili.
3. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00. Le vetture in sosta non devono pregiudicare la buona visibilità specialmente in corrispondenza degli incroci stradali per cui gli spazi a parcheggio in linea non possono essere posizionati a distanza inferiore a m 6,00 dall'intersezione misurata dal prolungamento del bordo più vicino della carreggiata trasversale. I parcheggi che utilizzano parte della sede stradale devono avere una fascia minima di 0,5 m di rispetto fra i posteggi e le carreggiate.
4. Nella progettazione e realizzazione delle aree per parcheggio dovranno essere utilizzati criteri che garantiscano la sicurezza del traffico sulla rete viaria cui sono collegati e delle manovre di stazionamento. Dovrà inoltre essere ricercata la connessione con i percorsi di movimento pedonale.
5. I posti di stazionamento devono essere evidenziati ed identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
6. 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.
7. Ogni singola unità edilizia deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore a mq 25,00 ricavata all'interno della stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree non appartenenti al lotto di intervento, ma comunque di proprietà e poste ad una distanza tale da servire il lotto stesso entro un percorso massimo di 100 m e comunque con la creazione di apposito vincolo pertinenziale. Nel caso in cui l'area a parcheggio venga ricavata all'interno di un'area non di proprietà esclusiva o all'interno di una corte comune per più edifici è necessaria l'autorizzazione di tutti gli aventi diritto. Nel caso di corte comune, deve essere dimostrato che ogni unità avente diritto sullo spazio comune sia dotata di posto auto. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967, successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122. La superficie a parcheggio definita dal presente comma dovrà essere garantita in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, di sostituzione edilizia o di nuova edificazione. In caso di parcheggi o autorimesse con capacità superiore ai venti posti auto dovranno essere garantiti 25 mq per posto auto comprensivi degli spazi di sosta e degli spazi di manovra.
8. Nel caso di nuovi alloggi con superficie utile superiore a mq 45 (“Unità Abitativa Minima”) deve essere garantita la realizzazione di due posti auto (coperto e/o scoperti) per unità abitativa nell'area pertinenziale.
9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di recupero edilizio o funzionale in genere, compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché gli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore a due posti auto (coperto e/o scoperti) per unità abitativa nell'area pertinenziale.
10. Nelle aree di centro storico, qualora non sia possibile il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito solo subordinandolo al previo pagamento all'Amministrazione comunale di una somma pari al valore di una equivalente area adibita a parcheggio ~~interrate~~ **scoperto** da determinare secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.
11. Le aree adibite a parcheggio soggette a servitù di uso pubblico, la cui destinazione deriva da convenzione urbanistica, permesso di costruire, SCIA, ovvero da atto pubblico od atto unilaterale d'obbligo, devono essere idoneamente pavimentate e segnalate allo scopo.
12. Per le attività diverse da quelle residenziali viene fatto riferimento alle specifiche normative vigenti; pertanto a tali attività non si applicano i dimensionamenti previsti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122. **Per i pubblici esercizi con attività bar, ristorante agriturismo e similare, la superficie a parcheggio effettivo deve essere pari alla superficie lorda del locale.**

13. Le aree esterne sistemate a parcheggio devono essere alberate. Devono essere utilizzate essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano, autoctone o tradizionali, tenuto conto degli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, ombreggiamento e manutenibilità.
13. La pavimentazione di norma deve essere differenziata dall'asfalto o comunque dalla pavimentazione stradale. Tutte le pavimentazioni delle aree a parcheggio esterne ai fabbricati non devono essere impermeabili.

ART. 45 - 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. Gli spazi devono essere delimitati sui lati da elementi (edifici, muri) correttamente dimensionati in base all'ampiezza dello spazio aperto ed organizzati in maniera da permettere diversi usi grazie alla collocazione adeguata delle sedute, dell'illuminazione, del verde e dell'arredo: si dovranno configurare spazi di aggregazione, di passaggio, zone di sosta, ecc..
3. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.
4. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche; in particolare si raccomanda l'assenza, o la riduzione al minimo (max 2,50 cm) dei dislivelli, l'utilizzo dei materiali antisdrucchiolo e la messa in opera di un efficiente sistema di deflusso dell'acqua. In generale la pavimentazione non deve presentare discontinuità e non è ammessa la presenza di avvallamenti e deformazioni tali da determinare gravi danni funzionali ed estetici. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentale dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
5. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l'acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
6. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabici, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc.) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
7. La pavimentazione dei percorsi viene realizzata in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.
8. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

ART. 46 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente REC ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

4. L'area non recintata compresa tra il limite del suolo pubblico e un edificio privato deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che saranno definite dal Responsabile del Servizio.
5. Nel caso di immobili interni che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici le spese per la realizzazione dei progetti di sistemazione e pavimentazione dei marciapiedi sono a carico di tutti i proprietari in quote proporzionali, salvi diversi accordi tra i privati.
6. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e s.m.i.)
7. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
8. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..
9. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
10. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc.) cassette del servizio postale pensiline di attesa autobus, bagni pubblici, armadietti tecnologici, ecc. nonché alberi e fioriere come elementi caratterizzanti lo spazio pubblico urbano. Sono fatte salve le eventuali prescrizioni derivanti da specifici regolamenti afferenti alla composizione dell'arredo urbano, oltre a prescrizioni derivanti dall'applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
11. Gli elementi di arredo urbano non devono in ogni caso costituire impedimento od ostacolo alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
12. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.
13. Gli attraversamenti pedonali, da realizzare rispettando le norme della L. n. 13/1989 e dei DM n. 236/1989 e n. 503/1996, devono essere idoneamente segnalati ed illuminati.

ART. 47 - 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 carrai dallo spazio pubblico e ogni tipo di modifica di quelli esistenti, è subordinata ad autorizzazione o nulla-osta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, a seconda che si sia dentro o fuori dal perimetro del centro abitato. Per le strade comunali l'autorizzazione è rilasciata dall'Ufficio competente, previa acquisizione del parere da parte della Polizia Locale. L'apertura di passi carrabili sulla viabilità pubblica può essere assoggettata al versamento di eventuale tributo previsto da norme interne dell'Ente proprietario della strada.

3. Per ogni lotto è ammesso un solo accesso carraio. L'accesso con più passi carrabili è consentito solamente quando risulti giustificato da esigenze di viabilità sia interna che esterna. Non sono ammessi passi carrai ad una distanza dalle intersezioni o dalle curve, calcolata dal punto di tangenza tra il tratto rettilineo e il raccordo circolare, inferiore a:
 - 30,00 m dalle strade extraurbane secondarie;
 - 15,00 m dalle strade locali con sede stradale di larghezza non inferiore a 7,00 m;
 - 12,00 dalle altre strade locali con sede stradale di larghezza inferiore a 7,00 m.
4. I passi carrabili di nuova costruzione o in caso di rifacimento integrale di quelli esistenti devono essere arretrati di m 5,00 rispetto al confine stradale comprensivo di eventuali marciapiedi e/o piste ciclopedonali in conformità con il regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada. Sono ammessi arretramenti inferiori, con un minimo di m 2,00, in caso di viabilità a fondo cieco.
5. Chiunque intende procedere alla costruzione di un accesso che si immetta in una strada comunale o provinciale dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - a) posa in opera di manufatto atto allo smaltimento delle acque per tutta la larghezza dell'accesso ed inoltre per 50 cm su ciascun lato, fatte salve eventuali specifiche indicazioni e prescrizioni contenute nell'autorizzazione;
 - b) pendenza verso la proprietà privata, oppure posa in opera di griglia per la raccolta e lo smaltimento delle acque;
 - c) bitumatura del ciglio della strada comunale o provinciale per una profondità di ml 2,00;
 - d) obbligo da parte del concessionario di garantire il regolare smaltimento delle acque.
6. Le uscite da autorimesse interrato o semi interrato devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20%. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano o semi-piano di pendenza non superiore al 5% per una lunghezza di almeno 5,00 metri, finalizzato alla sosta di un'autovettura. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile.
7. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee ed a m 4,00 se in curva. In caso di rampe a doppio senso di marcia a servizio di autorimesse di oltre 300 mq, o disposte su più piani, la larghezza non può essere inferiore rispettivamente a m 5,00 se rettilinee e a m 6,00 se in curva. Sono fatte salve dimensioni maggiori e più restrittive disposizioni emanate dagli enti preposti.
8. Per rampe o tratti di rampe non rettilinee il raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non deve essere inferiore a m 7,00 per rampe a senso unico di marcia e non inferiore a m 8,25 per rampe a doppio senso di marcia. Il raggio minimo di curvatura misurato sul filo interno della curva non deve essere inferiore a m 2,00.
9. E' facoltà vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.
10. Tra le uscite di autorimesse e/o di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, impianti sportivi, cinema etc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno m 10, misurata tra gli stipiti più vicini.
11. All'uscita da passi carrai, autorimesse e garage sono ammessi specchi opportunamente disposti in modo da non recare intralcio al traffico al fine di assicurare buona visibilità al conducente.

ART. 48 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO

1. I chioschi sono manufatti rimovibili, con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
2. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante (anche se temporanei). La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residui del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere una profondità minima pari ad almeno m 5,00.
3. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono e devono essere approvati dalla Giunta Comunale. Essi devono essere semplicemente

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

ART. 49 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI

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

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

ART. 50 - RECINZIONI

1. Per le recinzioni degli spazi privati valgono le seguenti prescrizioni, fatte salve le prescrizioni contenute nelle NTO del PI:
 - a. entro i limiti delle ZTO "A", "B", "C", le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, muri, cancellate, grigliati e simili e non superare l'altezza totale di m 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; la parte cieca **o in** di muratura non deve superare l'altezza massima di ~~m 0,50~~ **1.00** misurata come sopra; **non possono essere utilizzati pannelli ciechi o parzialmente ciechi;**
 - b. entro i limiti delle zone sottoposte a PUA e/o a PU il Comune può prescrivere e imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
 - c. entro i limiti delle ZTO "D" l'altezza totale delle recinzioni, non può superare m 2,50; la parte cieca di muratura non deve superare l'altezza massima di m 1,00 misurata come sopra
 - d. entro i limiti delle ZTO "E", negli spazi di valenza paesaggistica e nelle aree ambientalmente sensibili, le recinzioni, di altezza non superiore a m 1,50, sono limitate alla sola area di pertinenza dell'abitazione, saranno in semplice rete metallica con sostegni in legno o ferro e devono essere schermate da siepe e/o da piantumazioni di specie arboree e/o arbustive locali. Le caratteristiche costruttive devono essere tali da non interrompere la percezione paesaggistica e morfologica del territorio, nonché il naturale spostamento della fauna selvatica; devono inoltre essere garantite le operazioni di controllo e vigilanza, nonché gli interventi di prevenzione e soccorso antincendio. È ammessa la realizzazione di colonne per l'alloggiamento dei contatori e di supporto ai cancelli.

Per tutte le recinzioni, la distanza dalle strade comunali è di 1,00 m dal ciglio dell'asfalto **o dalla banchina laddove esistente**, mentre per le strade vicinali o interpoderali o altro regime è di 3,00 m dal centro strada garantendo in ogni caso la sede stradale esistente. È fatto obbligo di garantire il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale.
2. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nel Codice della Strada per le recinzioni da realizzarsi in fregio alle strade situate fuori dal Centro abitato.
3. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

ART. 51 - AREE VERDI - PARCHI E GIARDINI

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. Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per l'attività dell'edificio devono essere sistemati e mantenuti a verde, garantendo la permeabilità per la zona in cui ricadono.
3. Negli interventi di ripristino di parchi e giardini pertinenti ad immobili di interesse storico, sarà necessario inserire i soggetti vegetali con rispetto del progetto originale o dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio specifico. La messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi nella scelta delle specie.

ART. 52 - SENTIERI E PERCORSI RURALI

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

ART. 53 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

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

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

ART. 54 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. La gestione e l'esercizio della rete acquedottistica è demandato all'Ente consorziato con il Comune.
2. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto e di idoneo contatore dei consumi idrici. La fornitura di acqua potabile deve essere in funzione e proporzione al numero dei locali abitabili. In caso di utilizzo di acqua potabile non finalizzato al consumo umano o per insediamenti non residenziali possono essere imposte limitazioni al prelievo. In ogni caso valgono le disposizioni e le prescrizioni tecniche previste dal Regolamento dell'Ente gestore del Servizio.
3. Le acque prelevate da canali, scoli e corsi idrici, devono essere restituite agli stessi, con le stesse caratteristiche sia quantitative che qualitative, previo assenso dell'Ente proprietario e gestore del corso d'acqua.
4. Le acque meteoriche potranno essere raccolte in adeguate vasche a tenuta, per poter essere successivamente riutilizzate per l'irrigazione di orti, giardini e aree verdi.

ART. 55 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

1. Ogni scarico in rete fognaria comunale, in condotti chiusi, sul suolo o in corpo idrico superficiale deve essere autorizzato dall'Ente competente, a seconda del tipo di corpo ricettore finale. L'acquisizione della Autorizzazione allo scarico è propedeutica al deposito della segnalazione certificata di agibilità dell'immobile.
2. In caso di pratiche edilizie in cui siano previsti nuovi scarichi o modifiche degli scarichi esistenti già autorizzati, gli schemi dell'impianto fognario e tutte le relative informazioni descrittive devono essere trasmessi al Comune contestualmente alla presentazione della specifica pratica.
3. È obbligatorio l'allacciamento alla condotta fognaria comunale servita da depuratore qualora sia accertata fattibilità tecnica.
4. In ogni caso valgono le disposizioni e le prescrizioni tecniche previste dal Regolamento dell'Ente gestore del Servizio.

ART. 56 - 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. Nella progettazione di edifici condominiali, plurifamiliari, a destinazione mista e nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, dovranno essere previsti spazi idonei ad alloggiare contemporaneamente almeno 4 contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani per ogni unità abitativa. Gli spazi dovranno essere facilmente raggiungibili dai mezzi di servizio per la raccolta. Al fine di un corretto inserimento nel contesto edilizio e urbano, dovranno essere altresì adeguatamente protetti e mascherati.

ART. 57 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

ART. 58 - DISTRIBUZIONE DEL GAS

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in materia. Gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, dovranno essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, al fine di ridurre i consumi energetici.

ART. 59 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

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

ART. 60 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

1. Nella realizzazione di edifici di nuova costruzione e in caso di interventi di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, deve essere previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo principi minimi di integrazione.
2. In via non esaustiva, sono classificabili come strutture/apparati finalizzati alla produzione energetica da fonti rinnovabili i seguenti impianti:
 - fotovoltaici e/o solari termici,
 - alimentati da biomasse operanti in assetto cogenerativo con micro generazione;
 - alimentati da gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
 - idroelettrici e geotermoelettrici;
 - alimentati a fonte idraulica;
 - eolici e minieolici .
3. La realizzazione delle tipologie di impianto sopra descritte è disciplinata dalle norme nazionali e dai regolamenti regionali specifici per materia. Gli impianti di cui al precedente comma 2 non devono inoltre essere in contrasto con le destinazioni di uso e le carature urbanistiche di zona. In particolare sono ammessi impianti idroelettrici e a biomassa esclusivamente in zona agricola E. L'installazione di tali impianti non deve comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari.

ART. 61 - TELECOMUNICAZIONI

1. La realizzazione di nuovi impianti emittenti radiotelevisivi e radiobase per telefonia o la modifica e il potenziamento di quelli esistenti, fatte salve le indicazioni del PI (art. 24 delle NTO), sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
 - a. devono essere prodotte le specifiche tecniche dell'impianto relativamente alla potenzialità di produzione di campo elettromagnetico, nonché la documentazione che attesti che la progettazione e realizzazione dell'impianto avrà luogo secondo i valori e i limiti delle vigenti normative;
 - b. gli impianti emittenti potranno essere collocati sulla copertura di un edificio esistente e/o da realizzare;
 - c. gli impianti emittenti potranno essere realizzati con strutture costituite da manufatti indipendenti collocati a terra (tralicci, pali, ecc.) a condizione che vengano posti ad un'altezza superiore a quella degli edifici circostanti posti entro il raggio di m 50 dal centro dell'antenna;

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

ART. 62 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

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

ART. 63 - 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. È fatto obbligo di mantenimento del colore esistente o l'adeguamento a quello degli edifici circostanti.
3. Gli interventi che comportano modifiche ai prospetti dei fabbricati esistenti dovranno, di norma, rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle forometrie. In particolare, le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Gli interventi sui prospetti degli edifici dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento. Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali quali pietra, trachite o graniglia di cemento non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni. Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco.
5. 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.
6. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.
7. Per gli edifici privi di valore culturale esterni al Centro Storico, non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo edilizio, se di modesta entità ed eseguiti in conformità alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
 - a) fori di ventilazione da realizzare in facciata a filo muro o dotati di griglie di protezione di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte;
 - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciata, o all'interno di balconi e logge, o in muretti e recinzioni, a condizione che abbiano sportello a filo muro, uniformato alle finiture della facciata.I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria.
8. 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. 64 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

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

in corrispondenza dei marciapiedi

- fino a m 4,50 di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a cm 10 dal filo fabbricato;
- oltre i m 4,50 di altezza sono consentite sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio pubblico prospettante, con un massimo di m 1,00;

in mancanza dei marciapiedi

- nelle strade di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm 10;
 - nelle strade di larghezza superiore a m 6,00 sono consentite, solamente oltre i m 4,50 di altezza, sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio pubblico prospettante, con un massimo di m 1,50.
2. Nelle zone di tessuto storico e in quelle di valore paesaggistico le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.
 3. La realizzazione di poggiali, balconi e degli altri oggetti, ovvero la modifica di quelli esistenti, è consentita qualora non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti, non pregiudichi l'immagine unitaria dei fronti edilizi.
 4. In presenza di marciapiede, gli apparecchi illuminanti esterni, le telecamere e gli analoghi impianti di modeste dimensioni possono essere collocati ad un'altezza non inferiore a m 2,80 ed una sporgenza massima di cm 80, comunque non superiore alla larghezza del marciapiede esistente.
 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 praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini bocche di ventilazione che devono sempre essere munite di opportune difese.

ART. 65 - ALLINEAMENTI

1. La progettazione delle nuove costruzioni, ivi compresi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti, in quanto eventualmente sussistenti, o comunque riconoscibili, dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano.
2. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante dell'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare detto valore, attraverso adeguate soluzioni architettoniche.
3. In caso di fabbricati esistenti a distanze inferiori a quelle previste, è consentito l'ampliamento in allineamento purché non superi nello sviluppo la metà del fronte esistente dell'unità immobiliare.

ART. 66 - PIANO DEL COLORE

1. Il Piano del Colore una volta redatto ed approvato, stabilirà i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico (ma anche in riferimento all'intero territorio comunale) e comprende gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della parte storica.
2. Il Piano colore può essere predisposto dal Comune quale sussidio operativo al PI e al presente REC.

ART. 67 - COPERTURE DEGLI EDIFICI

1. Nel costruito di interesse storico (ZTO A ed edifici storico testimoniali) i tetti a falde devono essere realizzati in coppi, rispettando le caratteristiche costruttive tradizionali del contesto ambientale in conformità con la disciplina delle NTO del PI, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee. Negli edifici ricadenti in zona B, C1 e C2 sono ammesse coperture con pannelli di "simil coppo" e/o "simil tegola" previo assenso dell'Ufficio Tecnico a seguito della fornitura di un campione.
2. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.

3. L'inserimento di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici) sono consentiti a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio. Per interventi negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale si rinvia al successivo art. 79 del presente REC. Per interventi su beni culturali disciplinati dalla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., valgono le autorizzazioni e le prescrizioni della Soprintendenza che prevalgono su quanto definito nel presente REC.
4. Sulle coperture piane non praticabili non è ammessa alcuna costruzione ad eccezione di:
 - a) camini, canne di ventilazione e simili;
 - b) parafulmini, antenne;
 - c) lucernari per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
 - d) eventuali altre sovrastrutture destinate a impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, sempreché di minimo ingombro, ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo e opportunamente schermate.
5. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto.
6. Sulle coperture piane praticabili, laddove presenti elementi perimetrali di protezione (parapetto/ringhiera), sono altresì ammesse strutture di arredo, quali tende da sole, piccoli elementi accessori prefabbricati quali barbecue, fioriere, contenitori chiusi per attrezzi e ricovero arredi, non in muratura e semplicemente appoggiati al pavimento del terrazzo, di non più di 4,00 mq di superficie complessiva ed altezza non superiore a 2,00 m. È inoltre ammessa l'installazione di pergolati e tende a pergola di cui al successivo art. 84 comma 5. Gli stessi dovranno essere collocati possibilmente in posizione tale da limitarne l'impatto visivo dall'esterno. I manufatti non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate saranno soggetti alle sanzioni di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e successiva rimozione immediata.

ART. 68- ILLUMINAZIONE PUBBLICA

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

ART. 69 - GRIGLIE, INTERCAPEDINI E PIANO DI CALPESTIO

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia quello di sostegno del corpo stradale, della soletta e della relativa impermeabilizzazione. Gli interventi di manutenzioni 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 "iglob" o equivalente efficacemente aerato e ventilato.

ART. 70 - ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

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

ART. 71 - SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

1. I serramenti esterni, i portoni d'ingresso e le serrande di chiusura dei fori e infissi delle finestre nelle facciate degli edifici devono avere finiture cromatiche uniformi.
2. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico.
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad una altezza inferiore a m 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 72 - INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

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

ART. 73 - 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. Sono fatte salve, inoltre, le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per gli edifici monumentali e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

ART. 74 - MURI DI CINTA

1. Possono essere ammesse eventuali deroghe a quanto disciplinato dal precedente art. 50 per murature esistenti storiche o per il completamento delle stesse mediante recupero filologico con integrazione delle sopravvivenze.

ART. 75 - 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. 76 - 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. 77 - 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, nonché del presente regolamento.
2. In particolare negli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione di interi edifici o di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale, nonché nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili finalizzato ad un pubblico utilizzo o all'esercizio privato aperto al pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, garantendo i requisiti di "accessibilità", "visitabilità" ed "adattabilità" prescritti dalla specifica normativa. Gli elementi di arredo urbano, edicole, chioschi, plateatici e altre tipologie di occupazione di suolo pubblico, devono essere indicati con le opportune segnalazioni e accessibili alle persone disabili con deambulazione assistita o con problemi sensoriali, in particolar modo visivi, e non devono costituire impedimento od ostacolo alle stesse persone. L'installazione della segnaletica verticale di qualsiasi genere deve essere percepibile ai non vedenti ed arrecare il minimo ingombro al passaggio.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento non devono determinare un peggioramento delle caratteristiche originarie di accessibilità delle unità immobiliari interessate dalle opere stesse. In ogni caso non può essere realizzato alcun intervento edilizio in ambienti comunque a norma che "introduca nuove barriere architettoniche".
4. Per gli edifici privati non aperti al pubblico, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, gli interventi che riguardano elementi strutturali orizzontali o verticali, quali solai o scale, considerato che si tratta di opere che non possono, nel tempo, essere modificate a costi limitati, devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti (di cui alla DGRV n. 1428/2011 come integrate con DGRV n. 1898/2014).
5. In tutti gli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, la soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote (max cm 2,5). È vietato l'uso di porte - finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote. Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta-finestra, deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote. I parapetti devono consentire la visuale verso l'esterno anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.
6. Gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, così come definiti dalla normativa regionale vigente, non già adeguati alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono essere adeguati anche in caso di interventi di

grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 del DPR 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla DGRV n. 1428/2011 come integrate con DGRV n. 1898/2014). In particolare: almeno un servizio igienico deve essere reso accessibile; gli accessi al locale devono essere assicurati dal piano strada con l'inserimento di porte scorrevoli e formazione di rampe di raccordo interne o, in alternativa, con arretramento della porta di ingresso rispetto al filo della vetrina e la creazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucciolo e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge (con al massimo una pendenza del 12% per uno sviluppo massimo di 2 metri); qualora per dimostrata impossibilità tecnica non sia possibile intervenire all'interno della proprietà privata, potrà essere proposto un adeguamento della soglia attraverso un intervento di modifica del suolo pubblico, esente dal pagamento del canone OSAP e scomputabile dal pagamento degli oneri di urbanizzazione se comportante una modifica permanente delle urbanizzazioni (es. marciapiede, strada, piazza).

7. Le comunicazioni/segnalazioni di esecuzione dei lavori di nuova costruzione, ristrutturazione, modifica di destinazione d'uso e/o il subentro di una nuova ditta nell'esercizio di attività riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, deve obbligatoriamente essere accompagnata da dichiarazione, redatta da un tecnico abilitato attestante la verifica tecnica della conformità dell'immobile alle disposizioni del presente articolo.
8. Le istanze edilizie riguardanti gli interventi di cui ai precedenti commi devono essere corredate da un elaborato grafico accompagnato da una specifica relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, oltre alla dichiarazione di conformità del progetto alla normativa vigente in materia, a firma del progettista.
9. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia può accordare, anche in via preventiva, la deroga a quanto disposto precedentemente, qualora venga dimostrata l'impossibilità tecnica di rispettare tali prescrizioni o per gli interventi di miglioramento sismico o statico degli elementi strutturali. Allo scopo il professionista in una specifica relazione tecnica dovrà esporre in modo dettagliato le ragioni che impediscono il rispetto delle prescrizioni predette.
10. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs.42/04, nonché ai vincoli previsti dalla pianificazione urbanistica o da altre normative aventi le medesime finalità di tutela, qualora l'intervento edilizio non possa essere realizzato a causa del mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere ottenuta con opere provvisorie, come definite dall'art.7 del DPR 164/56, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.
11. Ai sensi dell'art. 11 bis della legge regionale 14/2009 e s.m.i. gli ascensori esterni ed altri sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità agli edifici non adeguati alle norme sulle barriere architettoniche, sono da considerarsi volumi tecnici. Qualora l'inserimento dei predetti sistemi di sollevamento all'interno di un vano scala condominiale esistente comporti la riduzione della larghezza della stessa, dovrà comunque essere garantita una larghezza minima utile netta (libera da corrimano) di cm 80, fatte salve diverse specifiche valutazioni ai fini della sicurezza e prevenzione incendi da parte delle autorità competenti.
12. Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio sono ricompresi nell'ambito delle attività libere e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna pratica edilizia.

ART. 78 - SERRE BIOCLIMATICHE

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

rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'art. 3 dell'allegato A della DGR n. 1781 del 8 novembre 2011.

ART. 79 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico. Negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione da 3a a 5 con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
2. Sugli altri edifici i pannelli solari termici o fotovoltaici, disposti sui tetti a falda, devono essere aderenti ai tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
3. I pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti piani degli edifici dovranno essere installati con orientamento e inclinazione ottimale, preferibilmente in modo non visibile dalla strada.
4. La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto ad energia solare senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici debbono rispettare le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell'allegato A alla DGR n. 2508 del 4 agosto 2009 incentivi urbanistici ed edilizi per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici ai sensi dell'art. 5, comma 1 della LR 8 luglio 2009, n. 14 e s.m.i. è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW. Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09 e s.m.i., le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna ovvero 2,5 m dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.
5. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07.
6. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati.
7. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.
8. La superficie massima non computabile volumetricamente ai sensi della normativa in argomento non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.
9. La potenza massima di cui al comma 4 è riferita ad ogni singola unità abitativa.
10. Devono essere preventivamente acquisite le eventuali ulteriori autorizzazioni o pareri (paesaggistico, screening di VIA per le aree ricadenti all'interno di aree protette ai sensi della Legge 06.12.91 n. 394, valutazione d'incidenza per le aree interne o limitrofe.
11. Devono essere rispettate le Norme Tecniche Operative del PI del presente REC con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

ART. 80 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Sugli edifici ricadenti nel Centro Storico e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale, classificati con gradi di protezione le coperture dovranno rispettare le specifiche prescrizioni costruttive contenute nelle relative

- NTO. Nella restante parte del territorio, il manto di copertura dei tetti ove compatibile con gli aspetti paesaggistici; al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, può essere realizzato con elementi fotovoltaici.
2. I tetti a falde dovranno essere dotati di tecnologie di climatizzazione passiva salvo nei casi in cui il tetto risulti nel costruito di interesse storico, così come individuato al comma 1), nonché rivesta particolare interesse storico documentale. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di lastre ondulate in plastica, nonché di guaine e/o membrane.
 3. Negli edifici non ricadenti nei centri storici e comunque non di interesse storico possono praticarsi aperture raso falda, tagli ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, e sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
 - a) la pendenza delle falde del tetto non potrà superare il 40 %, salvo il caso di maggiori pendenze preesistenti;
 - b) la costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa nei limiti dei rapporti di aero- illuminazione minimi prescritti dalle norme vigenti e sempre a condizione che non contrastino con altre norme e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico circostante;
 - c) si considerano giustificati da reali esigenze igienico - sanitarie gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto legittimamente adibiti ad abitazione nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Per i locali abitabili la dimensione deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi prescritti; per singola apertura è prescritto l'utilizzo di un modulo rettangolare complanare alla falda, della superficie di mq 1,00 (tolleranza $\pm 5\%$), con lato minore parallelo alla linea di gronda;
 - d) nel caso di aperture necessarie al mero accesso alla copertura da sottotetti o soffitte non abitabili né costituenti accessori all'abitazione rilevanti ai fini del calcolo del volume dell'edificio, la superficie della finestra a tetto non deve essere inferiore a mq 1,00 e deve consentire un sicuro accesso alla copertura nel rispetto del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della LR n. 61/1985, alle "Istruzioni tecniche" contenute nella DGRV n. 97 del 31.01.2012, Allegato B e s.m.i..
 4. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,50 con sporgenza massima m 0,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 1945;
 5. Comunque nessun altro tipo di emergenza è consentito, ad eccezione di camini, muri d'attico e altane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernari, berceaux, parafulmini, pannelli solari termici e fotovoltaici, purché giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.
 6. I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.

ART. 81 - STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. Le strade, i passaggi privati, i cortili, i giardini, i chiostrini e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
2. Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
3. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5, salvo maggiori distacchi prescritti dalle NTO del PI. Per i cortili da costruire sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona, in presenza di fabbricati di altezza maggiore si valuterà nel computo l'altezza effettiva, qualora il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del

cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi la misura di m 1,50, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

4. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare acque meteoriche al fine dello scolo delle stesse.
5. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici
6. I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato, far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere reimpiantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

ART. 82 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

1. 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.
2. La presenza di cortili, cavedi o chiostrine all'interno delle costruzioni va ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale, specie in assenza o carenza di affacci all'esterno. Deve essere quindi mantenuta in adeguate condizioni igienico - sanitarie, deve essere accessibile e la pavimentazione deve essere idoneamente impermeabilizzata e provvista di chiusino per la raccolta delle acque.
3. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.
4. La superficie di cavedio non deve essere in ogni caso inferiore al 10% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso, ferme restando le superfici minime di cui al precedente comma.

ART. 83 - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

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

ART. 84 - 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 e, compatibilmente con il transito o il parcheggio, essere sistemati con piante e verde in relazione al contesto; una fascia lungo le pareti degli edifici, larga non meno di 120 cm dovrà essere di norma pavimentata con materiali impermeabili, salvo casi particolari in ambito rurale tutelato paesisticamente.
2. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarsi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi commi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle NTO del PI.
3. La copertura, anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.

4. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionate strutture di arredo, di cui al successivo comma 5 aventi una superficie massima-complessiva non superiore al 20% della superficie scoperta di pertinenza e, in ogni caso, complessivamente non superiore **a quanto indicato per ciascuna tipologia di manufatto a 25 mq**. Tali opere/strutture di arredo, di cui al successivo comma 5, sono consentite anche su aree pertinenziali di edifici con attività di somministrazione di bevande e/o con destinazione turistico/ricettiva/commerciale. **Tali manufatti dovranno essere privi di impianti, ivi compresi pannelli solari termici e fotovoltaici in copertura.**
5. Sono da considerarsi opere/strutture di arredo pertinenziale i seguenti elementi/manufatti:
- **Pergolati e tende a pergola**, a sostegno di piante rampicanti, tendaggi retrattili, stuoie in canna o bambù o lame metalliche ombreggianti orizzontali tipo "brise-soleil" tali da non costituire copertura (con rapporto vuoto pieno non inferiore ad 1/3), di superficie non superiore a mq 25 per area di pertinenza e altezza massima di m 2,50 misurata dalla quota più bassa del terreno circostante all'estradosso massimo della struttura. Si tratta di strutture di arredo leggere ed amovibili, adeguatamente ancorate al suolo, installate su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è ad esclusivo servizio in area esterna o su terrazzo/lastrico solare, caratterizzate da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, di norma costituiti da montanti di sezione massima pari a cm 20 x 20 e travi di dimensioni massime pari a cm 20 x 15, prive di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituite da elementi leggeri, assemblati tra loro, perfettamente orizzontali, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione, con le seguenti caratteristiche:
 - non devono essere dotati di grondaie, pluviali, tende non avvolgibili e teli fissi;
 - non possono essere tamponati;
 - possono essere dotate di una rete antigrandine;
 - possono essere poste a distanza inferiore dal confine con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico;
 - **Gazebo e coperture leggere di arredo amovibili**, realizzati con struttura portante leggera in legno o metallo, di superficie massima pari a mq 25,00 per area di pertinenza ed altezza massima di m 2,50, adeguatamente ancorati al suolo. Si tratta di una struttura leggera, non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata per una migliore fruizione di spazi aperti, come giardini o ampi terrazzi, con le seguenti caratteristiche:
 - devono essere costituiti da montanti di sezione massima pari a cm 15 x 15 e travi di dimensioni massime pari a cm 10 x 15;
 - non devono essere dotati di grondaie e pluviali;
 - non possono essere tamponati;
 - possono essere poste a distanza inferiore dal confine con assenso formale del confinante, anche se non reso sotto forma di atto pubblico;
 - possono essere coperti con materiali ombreggianti leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali stuoie in canna o bambù, piante rampicanti, tendaggi;
 - devono avere forma regolare (quadrato, rettangolo, cerchio, esagono o similare);
 - non possono avere funzione di ricovero per automezzi.
 - **Manufatti in legno / casette da giardino e ricovero per animali da affezione**. Piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o del cortile, quali casette da giardino in struttura leggera adibite a magazzino/deposito attrezzi, piccole serre di ferro e vetro, orangerie, ricovero per animali da affezione ed opere assimilabili, di superficie coperta (SC) massima pari a mq. 9,00 con le seguenti caratteristiche:
 - n.1 manufatto/casetta/ricovero per unità abitativa;
 - assenza di qualsiasi fondazione stabile;
 - altezza in gronda non superiore a m 2,20 e al colmo non superiore a m 2,40.
 - **Caminetti e Barbecue**. Caminetti esterni senza copertura e barbecue con i seguenti limiti:
 - dimensioni base m 1,50 x 1,00, altezza m 2,20;
 - liberamente appoggiato al suolo senza alcun tipo di fondazione o basamento ancorato al suolo;
 - distanza dal confine non inferiore a m 1,50;
 - **Legnaia**. Piccoli manufatti accessori in legno per l'alloggiamento amovibili in posti a m 3,00 dal confine sempre dotati di siepe di mascheramento con le seguenti caratteristiche:
 - assenza di qualsiasi fondazione stabile (platea);
 - altezza massima 1,80 m o altezza della recinzione se inferiore;
 - profondità massima 1,00 m;
 - lunghezza massima 4,50 m.
 -

- **Manufatto pertinenziale a copertura del posto auto privato:** manufatto pertinenziale destinato alla copertura del posto auto privato, con carattere di strumentalità rispetto all'edificio principale, avente le seguenti caratteristiche:
 - pianta con forma rettangolare o quadrata con superficie massima non superiore a mq 40, comprensivo dello sporto pari a max ml. 0,30, e non superiore ai mq 25 nelle zone A e A1, comprensivo dello sporto pari a max ml. 0,30;
 - altezza alla linea di gronda non superiore a ml 2.40;
 - privo di opere fondali e di pavimentazione, sono ammessi unicamente eventuali plinti per i sostegni verticali della copertura;
 - aperto su tutti i lati ovvero su tre lati se realizzato in aderenza al fabbricato principale;
 - la copertura dovrà essere realizzata con materiale leggero simile alla copertura del fabbricato principale; qualora il manufatto sia addossato ad una parete esistente è ammessa unicamente la copertura a una falda o piana; la falda unica dovrà avere la medesima inclinazione della falda del manufatto/edificio a cui è addossata; qualora il manufatto non sia addossato all'edificio principale è ammessa la copertura a due falde o piana; tutte le parti a vista che compongono le strutture verticali dovranno essere realizzate in legno; in casi particolari, se motivati e giustificati sotto il profilo architettonico, paesaggistico e del contesto ambientale, sono consentiti il vetro e, limitatamente alle intelaiature, il metallo (ferro battuto, corten, ecc). I manufatti di cui al presente articolo non rientrano nella capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico e per essere realizzati deve essere presentata obbligatoriamente una SCIA, con i pareri e limitazioni previsti dallo strumento urbanistico sull'area interessata, nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni: dovranno rispettare una distanza dai confini di ml 3,00; dovranno inserirsi in modo armonioso rispetto al fabbricato principale e alle altre preesistenze di valore storico-testimoniale presenti nel contesto; dovranno essere posizionati sul retro o sui lati secondari rispetto al fabbricato principale, senza comprometterne la facciata e la visuale sui prospetti di pregio e non sono ammessi nelle pertinenze di edifici e beni soggetti a vincolo monumentale ovvero con grado di protezione 1 e 2.

Per le aree condominiali dovrà essere presentata una soluzione unica complessiva, e, laddove sia necessario prevedere più strutture, dovrà esserci uniformità di dimensioni e materiali.

Il responsabile del procedimento può porre prescrizioni in merito ai materiali impiegati sia per le strutture verticali, che per la copertura, obbligatori e vincolanti per la realizzazione dei manufatti in questione.

Tali strutture possono essere poste a confine solo in presenza di siepe e con assenso del confinante.

6. L'installazione dei manufatti di cui al comma precedente sono riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 380/01 per superfici non superiori a 9,00 mq. Oltre a tale limite, ed entro i limiti fissati dal presente articolo, dovrà essere presentata una SCIA corredata dalla documentazione e dai pareri previsti per legge. Oltre i limiti fissati dal presente articolo i manufatti si configurano come volume edilizio.
7. Le opere di arredo pertinenziale possono essere collocate solo nell'area di pertinenza di abitazione agibile e devono essere collocate alla distanza di 3,00 m dal confine, salvo diversi accordi tra privati senza recare pregiudizio a terzi e/o confinanti; se installati in aree condominiali, previa relativa delibera condominiale. Fatta eccezione per i soli caminetti e barbecue, può essere installato un solo manufatto per unità abitativa.
8. Ai sensi art. 44 della L.R.V. n. 11/2004 è ammessa la collocazione di **box e recinzioni per il ricovero di cavalli ed equini** in genere privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità e che non si configurino come allevamento, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del PI nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 2,80. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima dai confini di m 5,00 e di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina animali che a causa del loro caratteristico verso del tagliare producono rumori molesti per cui le distanze dalla più vicina unità abitativa non di proprietà debbono essere elevate a m 50,00; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. L'installazione dei manufatti è subordinata alla presentazione di SCIA edilizia, comprensiva di tutta la documentazione e pareri previsti per legge, ivi compresa autorizzazione paesaggistica. Si applicano le caratteristiche tecnico-costruttive contenute nell'Allegato A della DGR n.1222/2021.
9. **Box e recinzioni per addestramento cani, pensoni per cani e/o custodia diurna di cani** comprensivi delle superfici necessarie per spogliatoi e W.C. per il personale addetto, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, possono essere installati su terreni ricadenti nel Territorio agricolo del P.I. nel limite massimo di mq. 30,00 di superficie coperta (SC), e con altezza in gronda non superiore a m 3,00. Dovrà essere sempre

rispettata la distanza minima di m 20 da confini e m 150 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà; per le deiezioni prodotte dagli animali è fatto obbligo la raccolta giornaliera ed il loro deposito in specifico contenitore impermeabilizzato ricavato all'interno della superficie coperta ammessa e smaltite periodicamente in idoneo impianto. Qualora il numero dei cani ospitati nella pensione e/o nella custodia diurna sia maggiore di 5 capi, l'attività va classificata come "allevamento zootecnico intensivo" ed assoggettata al rispetto delle distanze minime da residenze civili sparse/concentrate come previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012, e comunque non inferiori a quanto previsto dalla L.R.V. n. 60/1993. L'installazione dei manufatti è subordinata alla presentazione di SCIA edilizia, comprensiva di tutta la documentazione e pareri previsti per legge.

10. I distributori automatici per la vendita di prodotti, regolati da speciali normative di settore (ad es. vendita di latte o pane fresco), i **box di caselle postali e manufatti simili** sono soggette a C.I.L.A. , **dovranno essere posizionati in aderenza all'edificio e comunque in modo da non intralciare il passaggio o la visibilità sulla viabilità, rispettando la distanza di 3 ml dai confini di proprietà e dalla viabilità.**
11. La collocazione temporanea stagionale di tensostrutture e/o coperture pressostatiche di impianti sportivi o ricreativi non va quantificata nei parametri edilizi (superficie lorda, utile, coperta , ecc.) qualora il periodo di installazione nel corso dell'anno solare non sia superiore a 180 giorni anche non continuativi. È in ogni caso prescritto il rispetto delle distanze minime di m 10,00 da pareti finestrate di edifici confinanti per tali opere. La realizzazione di tali opere deve essere comunque comunicata preventivamente all'Amministrazione comunale e, qualora necessario, deve essere munita di autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs.42/04 e s.m.i..
12. Ai fini della protezione e sicurezza dell'attività culturale, sono ammesse reti elettrificate di altezza non superiore a 1,50 m per una durata non superiore a 90 giorni, **nonché protezioni antigrandine degli impianti culturali realizzate con strutture leggere e reti, da aprire solo ed esclusivamente per proteggere dalla grandine e quindi per la sola durata dell'evento.**

ART. 85 - PISCINE

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono essere realizzate con materiali coerenti e conformi con la zona territoriale omogenea in cui ricadono. La realizzazione della piscina è soggetta a SCIA quale titolo abilitativo in materia edilizia (DPR 380/2001), allegando il nulla osta/parere dell'ente gestore dell'acquedotto ed altro parere/autorizzazione necessaria (deposito genio civile, BBAA, etc).

2. Si considerano elementi di arredo/accessorio residenziale, le piscine esclusivamente realizzate in funzione della residenza o di attività simili (agrituristiche e turistico ricettive) collocate nelle aree di pertinenza degli edifici. A tal fine dovranno avere una superficie massima di 200 mq e una sporgenza massima di 30 cm dal piano calpestabile. I locali tecnici oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi, dovranno avere una superficie massima di 20 mq di SA. La distanza (sia interrata/seminterrata che fuori terra) è di ml. 5 dai confini di proprietà e 10 ml dalle strade in genere e fabbricati.
3. Le piscine esterne montabili e rimovibili costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 120 giorni per anno solare.

ART. 86 - ALTRE OPERE DI CORREDO AGLI EDIFICI

1. Linee guida relative a specifiche tipologie di opere comprese nel presente titolo, anche redatte con la collaborazione degli Ordini professionali, potranno essere adottate con Deliberazione della Giunta Comunale e comunicate al Consiglio Comunale.
2. Le linee guida, che saranno pubblicate sul sito internet del Comune, avranno carattere di prestazione e saranno finalizzate a mostrare, anche con esempi realizzati, la natura e le prestazioni di dettaglio delle opere, nonché l'obiettivo di qualità che si intende perseguire. Il controllo sull'esecuzione delle opere, in coerenza con tali linee guida, sarà effettuato da parte degli uffici competenti per materia.
3. Qualora venga accertata la posa in opera di manufatti in contrasto con il presente REC, l'Ufficio competente invita il soggetto inadempiente a conformare il manufatto alle medesime, assegnando, a tale scopo, un congruo termine. Qualora, entro il termine assegnato, l'interessato non ottemperi all'invito a conformare, troveranno applicazione le sanzioni demolitorie ai sensi dell'art. 27 e segg. del DPR 380/01, e art. 92 "Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari" del presente Regolamento.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

ART. 87 - ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

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

ART. 88 - 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. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/01 e s.m.i.
3. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
4. Il committente, l'impresa esecutrice dei lavori e il Direttore dei Lavori, sono corresponsabili del mancato rispetto delle normative e delle prescrizioni stabilite dal titolo abilitativo.
5. Nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta/licenze edilizie depositati agli atti del Comune, al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore del primo PRG e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di permesso in sanatoria o SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste. La legittimità è riconosciuta alla presenza di tutte le seguenti condizioni:
 - il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge n. 765/1967 che ha esteso l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale);
 - le opere siano state eseguite nel corso di una nuova costruzione e/o modifica dei fabbricati (ristrutturazione edilizia, ampliamento, ecc.) nel periodo compreso tra la data di inizio lavori e la data di fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;
 - per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/abitabilità, ancorché redatto in maniera indicativa come da prassi dell'epoca, anche in seguito ad apposito sopralluogo effettuato da ufficiali sanitari, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato.

6. La sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nell'ipotesi in cui il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine assegnato nell'ordinanza di ingiunzione a demolire opere edilizie di nuova costruzione realizzate in assenza di Permesso di Costruire, o in totale difformità da esso, o con variazioni essenziali, in relazione all'entità delle opere accertate ed al fine di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, è così determinata:
- | | |
|--|-------------|
| - Interventi non quantificabili in termini di superficie e volume | € 2.000,00 |
| - Interventi quantificabili in termini di superficie | €/mq 300,00 |
| - Interventi quantificabili in termini di volume | €/mc 100,00 |
| - Interventi quantificabili sia in termini di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui precedenti punti 2 e 3. | |
7. Nel caso in cui gli abusi sopra indicati siano realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la sanzione prevista, in conformità alla previsione di legge, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre pari al valore massimo di € 20.000,00.
8. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nell'articolo precedente saranno di volta in volta assimilati per analogia comunque ad una delle tipologie indicate.
9. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai precedenti punti, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del settore e successivamente notificato all'interessato. In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla notifica, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute. Potrà essere pagata, su richiesta dell'interessato, in non più di quattro rate semestrali, la prima delle quali entro (novanta) giorni decorrenti dalla notifica, le altre decorrenti dalla notifica di cui al periodo precedente. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea e valida polizza assicurativa o fidejussoria bancaria, della durata minima di 24 mesi, e contenere le seguenti prescrizioni:
- Rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del codice civile;
 - Rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - Il pagamento al Comune garantito dovrà avvenire a semplice richiesta scritta del Comune stesso entro 30 gg dal ricevimento della richiesta medesima;
 - Efficace fino a integrale pagamento delle rate con svincolo mediante formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
 - Per qualsiasi controversia il Foro competente dovrà essere quello di Treviso.
10. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste di cui ai precedenti punti è previsto abbiano un vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della legge 164/2014, pertanto verranno introitati istituendo apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo di uscita, da utilizzare per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione e arredo di aree da destinare a verde pubblico.

ART. 89 - 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. 90 - 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. 91 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Fermo quanto indicato dall'art. 27 DPR 380/01, ove si verifichi l'esecuzione di lavori in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, ovvero il mancato deposito della prescritta documentazione prima dell'inizio dei lavori, il Responsabile notifica senza indugio al proprietario dell'immobile, all'intestatario del titolo edilizio (qualora diverso dal proprietario), al Direttore dei lavori e all'impresa esecutrice l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 91 della LR 61/85 e s.m.i. ed adotterà successivamente i provvedimenti repressivi dal presente Regolamento e dal DPR 380/2001 e s.m.i..
2. L'ordinanza di sospensione dei lavori va emessa entro 15 (quindici) giorni dall'accertamento e va notificata nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile, a mezzo Raccomandata A.R. o a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria o messo comunale o PEC. La notifica al direttore e all'esecutore dei lavori è possibile anche presso il cantiere.
3. L'ordinanza di sospensione deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto, da parte degli ufficiali o agenti di Polizia Municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità, trasmesso allo Sportello Unico.
4. Nel termine di 45 (quarantacinque) giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile del Servizio o altra Autorità competente emette il provvedimento definitivo.
5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine di cui al punto precedente, continua ed esplicitare efficacia fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati al punto 1, se emessa per tali carenze e nei limiti di esse.

ART. 92 - SANZIONI PER VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI

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

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

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

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

ART. 93 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ART. 94 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ART. 95 - ABROGAZIONE DI PRECEDENTI NORME

1. Il presente REC sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 26 luglio 2016.
2. Il presente REC sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. __ del __ __ 2024.