

COMUNE DI MARENO DI PIAVE
Provincia di Treviso

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	5
Art. 1 - Finalità e oggetto	5
Art. 2 - Definizioni uniformi	5
Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale	6
Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione	8
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	10
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	10
CAPO I - SUE, SUAP e organismi consultivi	10
Art. 5 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	10
Art. 6 - Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)	10
Art. 7 - Coordinamento SUAP/SUE	10
Art. 8 - Procedimenti edilizi: disposizioni	10
Art. 9 - Commissione edilizia (CE)	11
CAPO II - Altre procedure e adempimenti edilizi	13
Art. 10 - Annullamento d'ufficio in autotutela	13
Art. 11 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	13
Art. 12 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	13
Art. 13 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	13
Art. 14 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	13
Art. 15 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni	13
Art. 16 - Pareri preventivi	14
Art. 17 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	14
Art. 18 - Garanzie	14
Art. 19 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	14
Art. 20 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse	14
Art. 21 Conferenza di servizi	15
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	15
CAPO I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori	15
Art. 22 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori	15
Art. 23 - Comunicazione di fine dei lavori	15
Art. 24 - Occupazione di suolo pubblico	16
Art. 25 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica	16
CAPO II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori	16
Art. 26 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori	16
Art. 27 - Punti fissi di linea e di livello	17
Art. 28 - Conduzione del cantiere	17
Art. 29 - Cartelli di cantiere	18

Art. 30 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici	18
Art. 31 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori	19
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	19
CAPO I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....	19
Art. 32 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici	19
Art. 33 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo.....	24
Art. 34 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti	27
Art. 35 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale	27
Art. 36 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d ."linee vita").....	28
CAPO II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....	28
Art. 37 - Strade	28
Art. 38 - Portici pubblici o ad uso pubblico	29
Art. 39 - Piste ciclabili	29
Art. 40 - Spazi e aree per parcheggio.....	29
Art. 41 - Piazze e aree pedonalizzate.....	30
Art. 42 - Passaggi pedonali e marciapiedi	31
Art. 43 - Chioschi/dehors su suolo pubblico	32
Art. 44 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni.....	32
Art. 45 - Recinzioni	33
CAPO III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....	34
Art. 46 - Aree verdi pubbliche e private	34
Art. 47 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	35
Art. 48 - Orti urbani.....	35
Art. 49 - Parchi e percorsi in territorio rurale.....	35
Art. 50 - Sentieri	36
Art. 51 -Tutela del suolo e del sottosuolo	36
CAPO IV - Infrastrutture e reti tecnologiche.....	36
Art. 52 - Approvvigionamento idrico	36
Art. 53 - Depurazione e smaltimento delle acque.....	36
Art. 54 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati	36
Art. 55 - Distribuzione dell'energia elettrica	36
Art. 56 - Distribuzione del gas	37
Art. 57 - Ricarica dei veicoli elettrici.....	37
Art. 58 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento.....	37
Art. 59 - Telecomunicazioni.....	37
CAPO V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....	37

Art. 60- Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi	37
Art. 61 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio	37
Art. 62 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali	38
Art. 63 - Allineamenti	38
Art. 64 - Piano del Colore	38
Art. 65 - Coperture degli edifici	39
Art. 66 - Illuminazione pubblica	39
Art. 67 - Griglie ed intercapedini	40
Art. 68 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici	40
Art. 69 - Serramenti esterni degli edifici.....	41
Art. 70 - Beni culturali e edifici storici.....	41
Capo VI - Elementi costruttivi	41
Art. 71 - Superamento delle barriere architettoniche	41
Art. 72 - Serre bioclimatiche	42
Art. 73 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici	43
Art. 74 - Cortili	43
Art. 75 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine	43
Art. 76 - Intercapedini e griglie di aerazione	44
Art. 77 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici.....	44
Art. 78 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza	44
Art. 79 - Piscine	44
Art. 80 - Altre opere di corredo agli edifici	45
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	45
Art. 81 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e degli usi del territorio.....	45
Art. 82 - Sanzioni per violazioni delle norme del REC	45
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	45
Art. 83 - Aggiornamento del regolamento edilizio.....	45
Art. 84 - Entrata in vigore del regolamento edilizio	45
Art. 85 - Abrogazione di precedenti norme	46
ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI	47
ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	47
ALLEGATO C: INTERVENTI EDILIZI E RELATIVI REGIMI AMMINISTRATIVI	47
ALLEGATO D: GLOSSARIO EDILIZIA LIBERA	47
ALLEGATO E: INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	47
ALLEGATO F: INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI A PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO	47

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ 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 al disposto 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, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017.

Art. 2 - Definizioni uniformi

2. Il REC applica e utilizza le definizioni urbanistiche e edilizie, approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016, recante anche disposizioni sovraordinate in materia edilizia.
3. Le seguenti 28 "Definizioni uniformi" di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali:

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

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione, e limitatamente alle trasformazioni ed all'assetto del territorio da questo disciplinate.

4. Dette definizioni sono riportate nell'allegato A al presente regolamento "Quadro delle definizioni uniformi", in alcuni casi integrate con ulteriori specificazioni, nonché ulteriori definizioni stabilite ai fini del presente REC.

5. Ogni variazione a livello sovracomunale applicata alle definizioni uniformi viene automaticamente recepita dall'Allegato specifico senza necessità di modificare il presente REC.
6. Le definizioni ed i parametri difforni dalle NTO del Piano degli Interventi vigente sono riportati a titolo indicativo e saranno recepiti se inseriti, con specifica variante, nelle NTO del Piano degli Interventi.

Art. 3 - Definizioni tecniche di competenza comunale

1. Il REC applica inoltre, in conformità alla DGR 669/2018 le seguenti specificazioni/definizioni in funzione della disciplina specifica della strumentazione urbanistica comunale:
 - a. **Aggetti e sporti:** Elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastanti corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra.
 - b. **Area pertinenziale:** Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.
 - c. **Lastrico solare:** Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.
 - d. **Lotto:** Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
 - e. **Parete finestrata:** Parete anche solo parzialmente munita di finestre qualificabili come «vedute», senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre definibili esclusivamente come «lucifere», ovvero aperture che hanno solo la funzione di dare luce ed aria ad un locale e non invece anche la funzione di consentire di affacciarsi e di guardar fuori in una qualsiasi direzione. Sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono «vedute» ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile con ciò escludendo le «luci».
 - f. **Pergolato/pompeiana:** Struttura, destinata all'ombreggiamento del fabbricato, realizzata a ridosso dello stesso per il sostegno di rampicanti e tende non fisse costituita da elementi di impalcatura atti a consentire la crescita di specie arbustive rampicanti per la creazione di ambienti decorativi protetti dall'intensità del soleggiamento. È costituito da struttura leggera in assi paralleli verticali e orizzontali di legno o metallo, con profilo superiore piano. Non sono quindi consentite forme di copertura o di tamponamento tali da creare superfici continue che si configurerebbero come tettoie.
 - g. **Gazebo:** per gazebo si intende la pertinenza dell'edificio residenziale costituita da un manufatto a struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati. Superficie massima 20 mq; no opere permanenti al suolo
 - h. **Ricovero attrezzi e cassette in legno:** per ricoveri attrezzi o cassette in legno si intendono le pertinenze residenziali costituite da piccoli manufatti in legno anche prefabbricati, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc. con superficie massima pari a 6 mq; no opere permanenti al suolo.
 - i. **Posto auto coperto:** per posto auto coperto si intende la pertinenza residenziale destinata alla protezione del posto auto soprattutto dalle precipitazioni atmosferiche, costituita da una struttura portante in legno o metallo e dotata di copertura leggera ma idonea a resistere in caso di grandine, priva di tamponamenti dei lati verticali ad eccezione di eventuali supporti per la vegetazione rampicante di superficie pari a 12,5 mq per auto.
 - j. **Elementi di arredo da giardino e per la cura delle aree scoperte pertinenziali:** si intendono tali i pergolati/pompeiane, i gazebo, giochi per bambini, barbecue, piccoli forni da giardino, fioriere.
 - k. **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.
 - l. **Quota zero di riferimento:** la quota del marciapiede esistente ante intervento o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico, individuata con le seguenti modalità:
 - 1) quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde a quella del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
 - 2) qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.

In assenza di tale riferimento la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento; qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.

- m. **Superfici in esercizio commerciale:** esclusivamente per le finalità della L.R. 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: a) Superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata 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:
- n. **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, garantisce il parziale passaggio dell'acqua.
- o. **Tenda:** elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.
- p. **Tenda a pergola:** elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di pergolati.
- q. **Chiosco:** si intende il manufatto rimovibile in metallo e vetri con copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, di forma regolare, con possibilità di chiusura totale, atto ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale.
- r. **Dehors:** si intende il manufatto 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.
- s. **Coperture amovibili e retraibili in zona industriale:** si intendono come tali gli elementi in struttura metallica e pareti in PVC o materiale similare, a protezione delle operazioni di carico e scarico, amovibili e retraibili nel corpo di fabbrica. La loro installazione deve avvenire esclusivamente in corrispondenza delle aperture carraie degli edifici.
- t. **Tunnel per fieno:** struttura agricola costituita da telaio metallico e copertura in membrana tecnica PVC, per lo stoccaggio del fieno a sua protezione da infiltrazioni e animali.
- u. **Silos:** si intendono per tali le costruzioni destinate alla conservazione dei foraggi, dei grani e di prodotti chimici e minerali deteriorabili.
- v. **Barbecue fissi / forni all'aria aperta:** si intendono le strutture da giardino in muratura generalmente con camino utilizzate per la cottura di cibi sulla brace nelle pertinenze scoperte di abitazioni.
- w. **Box e recinzioni per il ricovero di equidi:** si intendono per tali le strutture che non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi.
- x. **Cavedio o pozzo di luce o chiostrina:** si intende 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.
- y. **Alberi ad alto fusto:** si intendono in riferimento all'art. 892 del Codice Civile come quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili, a differenza degli alberi di non alto fusto, il cui fusto, sorto ad altezza non superiore ai tre metri, si diffonde in rami.
- z. **Porticati privati (art 18 c.8 NTO del PI):** elemento edilizio coperto, intervallato da colonne o pilastri aperto su tre lati.

Art. 4 - Ambiti territoriali di particolare applicazione

A) Edificazione nei CENTRI STORICI e negli ambiti con manufatti edilizi di valore storico-testimoniale. Criteri per la progettazione.

La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammesse, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguite con l'uso di materiali e tipologie in armonia con le forme e le caratteristiche generali tradizionali; le caratteristiche formali comuni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. **Coperture:** dovranno essere realizzate in tegole curve (coppi) in cotto secondo scelte cromatiche che ne prevedano una giusta miscelazione. È preferibile comunque realizzare il manto a vista con elementi di riutilizzo. L'andamento delle coperture deve essere a due o a quattro falde. È consentita la realizzazione di spazi a terrazzo praticabile da realizzare obbligatoriamente in falda (vale a dire non emergenti rispetto alla linea di falda) e solamente sul lato secondario del fabbricato. È altresì consentito l'inserimento di aperture in falda tipo "Velux" sempre nel rispetto dei fronti principali;
- b. **Intonaci:** dovranno essere del tipo tradizionale evitando l'uso di tecnologie e finiture di nuova concezione quali graffiati e/o altro similare. È fatto divieto di alterare, qualora esistente, la caratteristica muratura in sasso, salvo particolari esigenze di carattere statico; le **coloriture** dovranno essere di tipo tradizionale con cromatismi che bene si armonizzino con il contesto circostante. Sono vietati i rivestimenti murali che prevedano l'applicazione di resine od altro, in particolar modo le piastrellature delle superfici verticali.
- c. **Infissi esterni:** devono essere realizzati in legno o PVC tinta legno. Non sono ammesse realizzazioni che prevedano l'impiego di avvolgibili di qualsiasi tipo e/o serramenti in alluminio anodizzato o altro materiale che non sia simile al legno. È ammessa deroga nella sola edilizia specialistica intesa come attrezzature pubbliche e qualora i parametri igienico- sanitari vigenti di norma ne condizionino il realizzo in legno;
- d. **elementi decorativi** delle facciate quali marcapiani, lesene, ringhiere, cornicioni o altro, dovranno uniformarsi al rispetto di tipologie tradizionali. È vietata la realizzazione di elementi in aggetto quali poggiosi o altro, che sporgano di più di 20 cm dal filo murario del fabbricato;
- e. **eventuali forature** dovranno uniformarsi alla scansione esistente o a quelle esistenti nell' ambito circostante. Le forature per negozi o altro non dovranno essere realizzate a tutta altezza;
- f. **è vietata** la realizzazione di volumi, anche di tipo tecnologico, che sopravanzino la linea di falda, con la sola esclusione di canne fumarie, che dovranno essere realizzate in conformità alle tecnologie esistenti in zona, ed impianti tecnici in genere che dovranno essere previsti di tipo centralizzato. Sono altresì vietate le scale esterne.

B) Edificazione in ZONA AGRICOLA ad esclusione delle ZTO E4 comprese nel perimetro dei Centri Abitati Codice della Strada. Criteri per la progettazione.

1. La realizzazione di nuove costruzioni, qualora ammesse, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, in modo da favorire una continuità sia spaziale che temporale dell'edificazione in genere.
2. I nuovi corpi di fabbrica proposti devono comporsi a formare aggregazioni edilizie in linea o planimetricamente sistemati a delimitare spazialmente una corte secondo i criteri espressi nei successivi commi del presente articolo, e, per quanto di competenza, secondo quanto indicato negli allegati alla D.G.R.V. 14.03.1996 n°986 in materia di Beni Ambientali.
3. Eventuali nuove costruzioni la cui sedimentazione storica risulti già caratterizzata da insediamenti preesistenti, possono essere realizzate anche in aderenza secondo le modalità fissate.
4. Costituiscono costanti fondamentali alla progettazione:
 - a. i materiali da costruzione utilizzati;
 - b. la strutturazione di questi in organismi edilizi continui;
 - c. il carattere formale risultante, rapportato al contesto circostante.
5. Le prescrizioni formali per la realizzazione della nuova edificazione da destinare ad esclusivo uso residenziale sono le seguenti:

- a. l'impianto planimetrico va impostato su unità formali di base, in modo da ottenere risultati semplici e compatti, preferibilmente di forma rettangolare, la cui aggregazione rispetti le regole di un impianto assiale (possibilmente rivolto a sud) costituito da un insieme chiuso;
 - b. la preferenzialità dell'assetto planimetrico è rivolta alla realizzazione di corpi di fabbrica a filo e cioè non aggettanti rispetto al perimetro della costruzione, salvo nel caso di annessi rustici per i quali è permesso il ricavo della "teggia";
 - c. la realizzazione dell'annesso rustico in aderenza all'edificio residenziale, è ammessa a condizione che il collegamento tra i due corpi di fabbrica a diversa destinazione avvenga tramite un porticato (sistema aperto) architravato e realizzato secondo le tipologie tradizionali locali;
 - d. gli allineamenti planimetrici devono essere continui, cioè senza spazi o riseghe, in modo da consentire una configurazione costante e definita;
 - e. le coperture sono a due falde, con pendenza compresa tra il 30% e il 40% e con la linea di colmo secondo l'asse maggiore del fabbricato. Sono consentiti gli sbalzi nei colmi di copertura o "salti di tetto" fra elementi edilizi che compongono l'insieme e che ne denuncino la diversa funzionalità interna. Per una eventuale edificazione di particolare morfologia volumetrica è ammessa la copertura a padiglione. Si prescrive l'uso del cotto nella realizzazione dei manti di copertura di colore rosso o miscelato;
 - f. limitatamente al corpo principale del fabbricato, si prescrive l'uso del cotto nella realizzazione dei manti di copertura mediante tegole curve a "canale" di colore rosso o miscelato;
 - g. gli sporti del tetto dovranno conformarsi per tipo e dimensioni a quanto fatto tradizionalmente nel passato e non superare comunque i 70 cm. di aggetto.
 - h. Nel caso di coperture a due falde gli sporti non dovranno superare i 70 cm. sulle fronti principali e i 30 cm. sui lati;
 - i. non è ammesso l'inserimento in prospetto di terrazze o poggiali in aggetto;
 - j. i serramenti esterni devono essere obbligatoriamente in legno naturale verniciato o tinteggiato a smalto nei colori marrone, rosso mattone o verde bottiglia o altri da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico, o in altri materiali che producano gli stessi effetti di finitura e consistenza, con oscuri del tipo a libro o ad anta. Eventuali serramenti in alluminio o metallo devono essere opportunamente verniciati. È vietato l'uso di tapparelle.
 - k. le murature esterne potranno essere realizzate in cotto e/o sasso, oppure potranno essere usati intonaci e rivestimenti esterni che, nel richiamare nell'aspetto quelli tradizionali, escludano i graffiati, i plastificati e i piastrellati. Nel caso di edificazione esistente che presenti la caratteristica muratura in pietra e/o sassi, è fatto assolutamente divieto di modificare la tipologia costruttiva esterna mediante intonacature, dipinture o altro;
 - l. i camini con torrette dovranno uniformarsi alle forme tipiche locali.
 - m. i solai potranno essere in legno ad orditura semplice o in laterocemento ad eccezione di quelli degli eventuali porticati che dovranno essere obbligatoriamente realizzati in legno;
 - n. il sistema di collegamento verticale dovrà essere preferibilmente realizzato con scale a rampa rettilinea e a due/tre rampe piegate a gomito, con andamento ortogonale rispetto al fronte principale del fabbricato; è fatto divieto l'uso di sistemi di collegamento verticali realizzati esternamente ai fabbricati.
6. La nuova edificazione di annessi rustici dovrà essere realizzata secondo tipologie tradizionali che, nel rispetto di forme, dimensioni e gradi di finiture, ne denunciano la loro specifica funzionalità.
7. Non sono soggette all'osservanza delle caratteristiche di cui ai commi precedenti: le sole protezioni stagionali, le serre, i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale, i manufatti destinati all'allevamento e /o allo stazionamento del bestiame e gli annessi rustici con una superficie coperta superiore a mq. 300. Essi dovranno obbligatoriamente essere opportunamente distinti e distaccati dalla casa di abitazione e dai relativi annessi rustici ad essa collegati e potranno essere realizzati in materiali prefabbricati, con coperture piane, a falde o a volta che ne denuncino la specifica funzione ed uso. Risulta obbligatoria la realizzazione di cortina vegetale di mascheramento costituita da essenze arboree ad alto fusto.
8. Relativamente alle aree esterne
- a. non sono ammessi riporti di terreno, se non nei casi specifici in cui occorra sistemare le aree secondo la quota normale della zona circostante;

- b. gli spazi antistanti le abitazioni e gli annessi rustici ad essa accorpati vanno sistemate a giardino o cortile evitando l'utilizzo di pavimentazioni che comportano l'impermeabilizzazione permanente del suolo.

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 5 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti i titoli abilitativi per gli interventi edilizi, e fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento, ai sensi del comma 1.bis dell'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti agli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte esclusivamente dallo "Sportello unico per l'edilizia" (SUE).
2. Le istanze e tutte le altre comunicazioni, denunce e segnalazioni comunque denominate, relative a procedimenti edilizi promossi da soggetti privati, vanno formulate e trasmesse al SUE del Comune, esclusivamente in via telematica avvalendosi della piattaforma telematica polifunzionale UNIPASS.
3. Eventuali deroghe alla presentazione telematica delle istanze, comunicazioni, denunce e segnalazioni comunque denominate possono essere stabilite dal Responsabile del SUE o tramite il ricorso ad uno specifico regolamento del SUE.

Art. 6 - Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), è l'unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività; in particolare ai fini del presente Regolamento Edilizio svolge la funzione di SUAP per le Attività Produttive e fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento, ai sensi del comma 1.bis dell'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Le istanze e tutte le altre comunicazioni, denunce e segnalazioni comunque denominate, relative a procedimenti edilizi promossi da soggetti operanti per l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, vanno formulate e trasmesse al SUAP del Comune, esclusivamente in via telematica avvalendosi della piattaforma telematica polifunzionale UNIPASS.

Art. 7 - Coordinamento SUAP/SUE

1. Le comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi sono trasmesse al 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 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.

Art. 8 - Procedimenti edilizi: disposizioni

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica.
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma utilizzata per l'inoltro delle pratiche.
3. Al fine di agevolare l'istruttoria delle pratiche edilizie, il Responsabile del procedimento può richiedere la produzione di una copia in forma cartacea degli elaborati grafici, conforme all'originale formato digitale.

4. I documenti di cui al comma 1 dovranno essere corredati da tutti gli allegati obbligatori in relazione alla specifica tipologia di pratica e di intervento, riportati nel "Quadro riepilogativo della documentazione" facente parte della vigente modulistica unificata e standardizzata.
5. È facoltà degli uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alle Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.
6. Le tariffe dei diritti di segreteria **potranno essere** approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio. Le tariffe possono essere aggiornate annualmente in relazione all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo rilevati nel mese di settembre di ogni anno.

Art. 9 - Commissione edilizia (CE) – (Soppressa a seguito di D.C.C. n. 4 del 23/02/2021)

A) ATTRIBUZIONI

- ~~1. La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.~~
- ~~2. Essa è chiamata ad esprimere il proprio motivato parere in ordine all'intervento trasformativo proposto, con particolare riferimento al rispetto delle direttive, degli indirizzi, delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nelle norme di legge e nel vigente strumento urbanistico, in ordine agli aspetti formali, compositivi, architettonici ed urbanistici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.~~
- ~~3. La Commissione è chiamata ad esprimere pareri facoltativi od obbligatori, entrambi non vincolanti.~~
- ~~4. I Pareri obbligatori da parte della Commissione Edilizia riguardano i Piani Urbanistici Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata e per tutti gli interventi soggetti al rilascio di permesso di costruire ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. n° 380/2001;~~
- ~~5. La Commissione è tenuta altresì ad esprimere il proprio parere:~~
 - ~~— su richiesta del Sindaco o dell'Assessore delegato in materia di urbanistica ed edilizia per le pratiche di particolare complessità o che necessitano di alcuni specifici approfondimenti;~~
 - ~~— su richiesta del Sindaco o dell'Assessore delegato ai lavori pubblici nel caso di progetti riguardanti opere pubbliche di particolare complessità o che necessitano di alcuni specifici approfondimenti;~~
 - ~~— su richiesta del Responsabile del Servizio per le pratiche di particolare complessità o che necessitano di alcuni specifici approfondimenti;~~
 - ~~— nel caso in cui dopo aver ricevuto il diniego, il richiedente presenti nuova istanza in cui chiede, motivatamente, il parere della Commissione Edilizia. In tale caso il Responsabile del Servizio, valutata la domanda, decide autonomamente se assoggettare l'istanza al parere della Commissione Edilizia, ovvero ribadire il parere già espresso.~~
- ~~6. I pareri della Commissione Edilizia non sono vincolanti per il soggetto responsabile del rilascio del provvedimento finale. Ove peraltro lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento che deve essere trasmesso alla Commissione Edilizia alla sua prima successiva seduta.~~

B) COMPOSIZIONE

- ~~7. La Commissione Edilizia Comunale è composta da n° 2 membri di diritto e da n° 3 membri elettivi. Sono membri di diritto:~~
 - ~~— il Responsabile del Servizio competente (edilizia e urbanistica) o, in caso di sua assenza o impedimento, un suo delegato/sostituto, che assume la funzione di Presidente della Commissione;~~
 - ~~— un membro esterno, nominato dal Sindaco, nel rispetto degli indirizzi per la nomina e la designazione di rappresentanti del Comune presso enti, aziende ed istituzioni approvati dal Consiglio Comunale e che risulti esperto di diritto amministrativo e delle norme che regolano l'Urbanistica e l'Edilizia Privata, in particolare per quanto concerne gli aspetti legali e procedurali.~~
- ~~8. I membri elettivi sono tre e sono nominati dal Consiglio Comunale tra esperti in materie attinenti il territorio, scelti fra appartenenti a terne di nomi designati dagli ordini o dai collegi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, agronomi, geologi o fra altri professionisti non necessariamente indicati dagli ordini o dai collegi suddetti. In caso di~~

~~accordo sui nominativi proposti dai diversi gruppi consiliari la votazione può avvenire in forma palese per alzata di mano; in caso di mancato accordo si procede con votazione per appello nominale con voto limitato ad uno in modo da garantire la nomina di almeno un membro proposto dalla minoranza.~~

- ~~9. Esercita le funzioni di segretario verbalizzante della Commissione senza diritto di voto, un funzionario del Comune delegato dal Responsabile del Servizio o, in sua sostituzione, lo stesso Responsabile del Servizio/Presidente.~~
- ~~10. La Commissione Edilizia resta in carica per lo stesso periodo del mandato amministrativo, ed esercitano le funzioni sino alla nomina dei successori da parte della nuova Amministrazione Comunale. Il membro che cessa dall'ufficio è sostituito con la stessa procedura per la nomina entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione di rinuncia o dimissioni.~~
- ~~11. Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, l'organo competente può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.~~
- ~~12. I membri nominati in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.~~
- ~~13. Restano ferme tutte le ipotesi di incompatibilità tra il ruolo di componente della commissione edilizia comunale, compreso quello di amministratore comunale, previste dalla normativa vigente.~~
- ~~14. Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; l'entità di tale gettone è determinata in misura pari all'importo deliberato per i Consiglieri Comunali.~~

C) FUNZIONAMENTO

- ~~15. La Commissione Edilizia si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio ogni volta che se ne creino i presupposti. L'avviso di convocazione è trasmesso a mezzo P.E.C. ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo casi di comprovata urgenza nei quali può essere convocata anche il giorno prima. A tal fine i membri della Commissione Edilizia sono tenuti a dotarsi di casella di P.E.C..~~
- ~~16. Per la validità delle adunanze, che si svolgono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno altri due (2) membri, nonché del Segretario verbalizzante come previsto dal precedente punto 9.~~
- ~~17. I pareri della Commissione Edilizia sono assunti a maggioranza dei presenti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.~~
- ~~18. Qualora la Commissione Edilizia ritenga che si tratti di argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti delle materie, di comprovate esperienza e capacità professionali, in qualità di consulenti, senza diritto di voto.~~
- ~~19. La Commissione può sentire, qualora ne facciano domanda scritta al Presidente e lo stesso ne ravvisi l'opportunità, i soggetti richiedenti il rilascio di provvedimenti abilitativi (permessi di costruire), o altro esposto dagli stessi incaricato.~~
- ~~20. La Commissione può altresì, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle procedure per le quali è richiesto il suo parere. Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione di fungere da relatore su particolari progetti di cui ha specifica competenza.~~
- ~~21. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto dal Presidente, dai membri presenti alla seduta e dal Segretario stesso.~~
- ~~22. Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti per i quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno qualsiasi dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione ed assentarsi astenendosi dal partecipare all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale della seduta.~~
- ~~23. I membri della Commissione sono tenuti ad osservare la discrezionalità sui lavori della medesima e in relazione alle informazioni desunte dalla eventuale consultazione dei documenti istruttori.~~

CAPO II - Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 10 - Annullamento d'ufficio in autotutela

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

Art. 11 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. È possibile per l'istante proporre all'Ufficio che ha ricevuto, emesso o respinto l'atto una richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dello stesso.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, adottando i provvedimenti conseguenti.

Art. 12 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il certificato di destinazione urbanistica, è rilasciato dal Responsabile del Servizio entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda, contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. -Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
2. Sempre in caso di trasferimento di diritti reali sull'area interessata, in caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso 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 vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
3. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale e dovrà essere corredato da estratto di mappa catastale con indicata l'area interessata.

Art. 13 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori (permessi di costruire e SCIA) possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del DPR 380/01.
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio e/o fine lavori dell'istanza edilizia e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare domanda di Rinnovo del Permesso di Costruire riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore.
3. Ai fini del rinnovo del permesso di costruire, inoltrato dal committente a mezzo di tecnico abilitato, non è necessario depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non ha variazioni che necessitino di nuova istruttoria, e che, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata o previo nulla-osta del professionista anche successivamente incaricato.

Art. 14 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

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

Art. 15 - 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 ss.mm.ii., disciplinato dalla LRV 61/ 85 e ss.mm.ii. è determinato con Delibera del Consiglio Comunale.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge e dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi

Art. 16 - Pareri preventivi

1. Il richiedente interessato alla realizzazione di un progetto complesso o un intervento che presenti particolari problemi di inserimento edilizio, urbanistico o paesaggistico o che richieda la valutazione congiunta di problematiche di competenza di diversi Settori/Servizi, può chiedere al SUE un parere preventivo.
2. Ai fini dell'acquisizione del Parere preventivo, il privato trasmette al SUE e/o SUAP apposita istanza cui sono allegati studi preliminari, elaborati tecnico/progettuali, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, proponendo le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il Parere preventivo riguarda:
 - a. le questioni tecniche e progettuali affrontate, in relazione ai contenuti dell'istanza;
 - b. le valutazioni espresse;
 - c. le prescrizioni particolari alle quali la successiva progettazione dovrà fare riferimento;
4. Il parere espresso sul progetto presentato è di massima e non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

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 la stabilità delle costruzioni o comunque 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'avente disponibilità, e del professionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo e del suo superamento / rimedio.
4. Il proprietario o l'avente disponibilità deve dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello Unico ed entro trenta giorni dall'inizio degli stessi deve presentare domanda per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
5. Rimangono fermi il potere del Sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti nel rispetto della vigente normativa e la facoltà del Dirigente/Responsabile del servizio competente di provvedere a termini di legge.

Art. 18 - Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente Regolamento, è prescritta la presentazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

Art. 19 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Nella gestione degli atti/procedimenti è sempre garantito il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..

Art. 20 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse

1. Fatte salve le forme di partecipazione al procedimento urbanistico e edilizio previste dalla vigente normativa, il Comune ed i cittadini possono promuovere l'attivazione di ulteriori forme di coinvolgimento e di progettazione partecipata nel rispetto del principio di sussidiarietà di cui all'art. 18, comma 4° della Costituzione.

Art. 21 - Conferenza di servizi

1. Qualora, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti un titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti, il SUE può indire una Conferenza di servizi così come disposto dalla L. 241/90 e ss.mm.ii.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**CAPO I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori****Art. 22 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo dell'impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni o demolizioni, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione. La comunicazione 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.
6. In caso di mancata indicazione dell'inizio dei lavori per interventi asseverati con SCIA o CILA sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di protocollazione.
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi devono essere comunicate tempestivamente al SUE in forma scritta, utilizzando la modulistica disponibile nel portale del Comune.
8. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare apposita richiesta al SUE per il cambio di intestazione degli atti, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
9. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare al SUE il nominativo del nuovo tecnico ed il subentrante deve comunicare l'accettazione dell'incarico.
10. Alla comunicazione di inizio lavori deve essere corredata tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia edilizia
11. L'omissione dell'adempimento relativo alla comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 101 del presente Regolamento.

Art. 23 - Comunicazione di fine dei lavori

1. Il titolare o l'avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, del permesso di costruire o della SCIA, entro il termine di validità del titolo, deve comunicare al SUE la data di fine dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nel portale del Comune. Il titolare della CILA o suo avente causa dovrà effettuare analoga comunicazione al termine dei lavori.

2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di fine lavori il termine di tre anni dalla data di inizio, o dalla data di efficacia della SCIA o della CILA, o dalla data di presentazione della SCIA di agibilità qualora la stessa venga presentata nei tre anni dalla data di inizio dei lavori.
3. Alla comunicazione di fine dei lavori deve essere allegata la documentazione prescritta dalla vigente normativa
4. La comunicazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla documentazione asseverata di cui al comma 3.
5. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 101 del presente Regolamento, salve altre previsioni sanzionatorie di legge.

Art. 24 - Occupazione di suolo pubblico

1. Le eventuali occupazioni o manomissioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere preventivamente autorizzate dall'Ente proprietario e l'esecuzione dovrà avvenire, previo pagamento del canone dovuto, nel rispetto dei tempi e delle prescrizioni tecniche contenute nel provvedimento abilitativo alla occupazione e/o alla manomissione.
2. Il provvedimento abilitativo definisce anche le modalità di esecuzione delle opere necessarie per il ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità del suolo pubblico interessato dall'intervento.
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. Nella fase di esecuzione dei lavori deve usarsi ogni cautela necessaria per evitare danni a manufatti pubblici o a pubblici servizi. Di eventuali danni causati dovrà darsi immediata comunicazione al Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune.
5. Alla scadenza dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, l'interessato è obbligato alla riconsegna del suolo nelle medesime condizioni preesistenti alla data di insediamento del cantiere di lavoro ed è tenuto a ripristinare a sua cura e spese eventuali danni causati dall'esercizio dell'occupazione.
6. Nei casi di mancato ripristino di danni causati, protratto oltre quindici giorni dalla fine dell'occupazione, il Responsabile dei Lavori Pubblici del Comune procede ad emettere i dovuti provvedimenti in danno dell'interessato atti ad eliminare e ripristinare i danni accertati, anche utilizzando la cauzione di cui ai commi precedenti.

Art. 25 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio devono essere interrotti.
2. Le materie nocive devono essere rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato.
3. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al SUE di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere dell'Ufficio del Genio Civile in caso di alterazione della consistenza del terreno.

CAPO II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

Art. 26 - Principi generali sull'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 sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi e devono adoperarsi, sotto la loro personale responsabilità, affinché le opere siano realizzate a regola d'arte e siano rispondenti al progetto ed alle prescrizioni della vigente normativa.

Art. 27 - Punti fissi di linea e di livello

1. L'intestatario del titolo, in allegato alla comunicazione di inizio lavori o alla SCIA, deve inoltrare una relazione asseverata corredata da planimetria conforme allo stato dei luoghi prima dell'edificazione, su cui sono individuati il punto fisso e non meno di quattro capisaldi Plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Ove ricorra la necessità di effettuare la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione, l'intestatario chiede ai competenti uffici comunali di effettuare apposito sopralluogo e redigere, in contraddittorio con le parti private, un verbale che richiama i grafici approvati. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni. Il sopralluogo dei tecnici comunali non esonera i soggetti responsabili della fase di esecuzione dei lavori da ogni responsabilità circa l'osservanza delle disposizioni di legge e le modalità esecutive del titolo edilizio.
3. L'inottemperanza alle disposizioni del presente articolo comporta la sospensione dei lavori oltre all'irrogazione delle sanzioni di cui all'art. 101 del presente Regolamento.

Art. 28 - Conduzione del cantiere

1. In tutti i cantieri ove si svolgono gli interventi di cui agli articoli 6 bis, 10, 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001, l'assuntore dei lavori deve rispettare tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, di prevenzione incendi e dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare pericoli o danni a persone o cose provvedendo ad attenuare rumori e molestie.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza.
3. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 4,50 per la viabilità veicolare e m 2,50 per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile di Servizio competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
6. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
7. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
8. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia rurale nonché deve essere evitato il polverio
9. 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 ss.mm.ii..
10. 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.

11. 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) con tutti gli elaborati grafici allegati;
- le denunce depositate per eventuali opere in cemento armato corredata dal relativo progetto strutturale;
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori, ai sensi della normativa vigente;
- il progetto degli impianti (elettrico, idraulico, ascensori, ecc.) con tutta la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente;
- la documentazione relativa a terre e rocce da scavo;
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità esecutive del progetto o dalle caratteristiche ambientali del luogo.

12. Il committente che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità, l'igiene pubblica, nonché assicurare il decoro ed evitare l'intrusione di persone non autorizzate.

Art. 29 - Cartelli di cantiere

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello di dimensioni idonee affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello deve essere posto in posizione visibile e contenere le indicazioni relative a:
 - Tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione
 - Estremi del titolo abilitativo
 - 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;e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
4. La mancata apposizione del cartello di cantiere comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 44 del DPR 380/2001.

Art. 30 - 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 ss.mm.ii.
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 Responsabile del cantiere deve darne immediata comunicazione al Direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale; i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

4. 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 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. 31 - 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 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. 32 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.
2. 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) Spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine, sale da pranzo, locali studio;
 - b) Spazi accessori (locali integrativi): mansarde, verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, angoli cottura ecc.;
 - c) Spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc..
3. I requisiti di cui al presente capo, salvo quanto previsto dalla DGRV 1887/1997 e dal Dlgs 81/2011, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
4. Nessun nuovo locale di abitazione, così come definito al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

A) - Altezze minime

5. Nei locali di abitazione devono essere garantite le misure dal D.M. del 05.07.1975 e ss.mm.ii. con le seguenti precisazioni:
 - a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente comma 3, lett. a), è fissata in un minimo di m 2,70; per gli spazi accessori di cui al precedente comma 3. lett. b) e c) l'altezza è riducibile a m 2,40,
 - b) in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media è data dalla media aritmetica tra le altezze misurate dal pavimento all'intradosso del solaio, laddove il punto più basso non deve comunque essere inferiore a m 1,80 per gli spazi di abitazione; in caso di solaio con travetti, l'intradosso è considerato senza tener conto degli elementi strutturali emergenti;
 - 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.

6. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ed usi collettivi devono avere un'altezza utile minima di m 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.), salvo i locali accessori (WC, disimpegni, magazzini, ripostigli, ecc.) la cui altezza utile può essere ridotta fino a m 2,40.
7. 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.
8. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si rimanda alla L.R. 51 del 23 dicembre 2019;
9. Le autorimesse con le caratteristiche di cui al DM del 1.2.1986 e ss.mm.ii. possono avere altezza minima ulteriormente ridotta a m 2,00.
10. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico in cui non si raggiungono le altezze minime sopra descritte, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti.

B) - Superfici minime

11. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) Superficie minima di pavimento di almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno m 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00; per i locali alti almeno m 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di m 2,20;
 - b) 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; per gli alberghi, pensioni, locande e similari (esclusi affittacamere e affitta appartamenti) le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone.
12. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, acquisiti i necessari pareri.

C) - Dotazione degli alloggi

13. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:
 - a) stanza di soggiorno di mq 14,00. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
 - b) camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;
 - c) un locale servizio igienico aerato e illuminato direttamente di almeno mq 4,50 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.
14. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00.
15. È consentito l'alloggio monolocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.
16. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori, da allontanare mediante canna di esalazione dotata di scarico a condensa con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129 punto 3.4).
17. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
18. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico-architettonico, sono consentite misure inferiori previa acquisizione dei necessari pareri.

19. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti il rapporto illuminante è dato dalla L.R. 51/2019 Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.

D) - Ventilazione ed aerazione

20. Oltre alle norme generali (UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.

21. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.

26. Nel caso di bagni ciechi, è necessario il ricorso all'aspirazione forzata.

27. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestrata 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.

28. 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.

29. 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.).

E) - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

30. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

31. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di minimo mq 0,40 per piano servito.

32. 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.

33. Nei vani scala è vietato di 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.

34. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita sia alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m 0,90.

35. È 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.

36. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di m 1,20 e riducibili a m 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.

37. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza inferiore a m 1,20 ma con un minimo di m 0,80.

38. 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.

F) - Soppalchi su edifici produttivi

39. I soppalchi, cioè i dimezzamenti dei piani, non sono considerati come piani distinti. Sono ammessi esclusivamente se:

- a) costruiti in ferro o in muratura;
- b) tali da garantire nella parte sottostante e sovrastante, quando adibiti a luoghi di lavoro, la rispondenza delle caratteristiche previste per gli ambienti di lavoro di cui al vigente regolamento comunale d'igiene.

40. I soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e le protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal successivo articolo 76. Sui soppalchi dovranno essere esposti, in punti ben visitabili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (kg/mq...) non superabile desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un Tecnico abilitato.

G) - Piani seminterrati e sotterranei

41. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente comma 3., lett. b) e c),

42. 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.

43. A tutela dal rischio di innalzamento delle falde freatiche verificatosi negli ultimi anni, innalzamento che in alcune parti del territorio comunale è stato causa di allagamento dei piani interrati e/o seminterrati, si dispone quanto segue:

- a) i piani interrati e/o seminterrati dovranno essere costruiti con un "sistema scatolare", con platea e murature in c.a., idoneamente impermeabilizzate sui giunti e su tutte le superfici a contatto con il terreno, indipendentemente dal livello della falda freatica registrato nella zona oggetto di costruzione. Eventuali aperture quali rampe o bocche di lupo saranno previste esclusivamente a quote superiori a quelle del terreno circostante. Il progettista dovrà allegare alla domanda di permesso di costruire o altro titolo abilitativo secondo la normativa vigente al momento, relazione sotto forma di dichiarazione che attesti l'adozione di misure atte ad impedire l'infiltrazione di acqua nei locali interrati e/o seminterrati, con allegato lo schema per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con particolare riferimento a quelle provenienti da eventuali rampe di accesso ai locali interrati e/o seminterrati. A fine lavori il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice dovranno depositare in Comune una dichiarazione congiunta attestante il rispetto delle misure previste in fase progettuale;
- b) è fatto divieto di scaricare in vasche con ispezione poste ai piani interrati e/o seminterrati, l'acqua raccolta dai pluviali e più in generale raccolta da superfici fuori terra;
- c) I sistemi di scarico delle acque provenienti da rampe, bocche di lupo, o altre superfici poste al di sotto della quota del terreno, dovranno essere tali da non andare in crisi per effetto di un eventuale innalzamento dell'acqua di falda.

44. Con riferimento agli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 01/01/2014, qualora siano adottate misure atte alla difesa contro le infiltrazioni d'acqua, quali solette di fondazione o altre misure alternative, in deroga alle altezze minime per i locali interrati adibiti ad usi accessori quali magazzini, ripostigli, depositi, ecc., pertinenziali a fabbricati a destinazione residenziale e/o produttivi, è consentita, previo parere ULSS, l'altezza minima interna utile di m. 2,20.

45. Per i soli garage è consentita l'altezza minima interna utile di m. 2,20, anche senza parere ULSS.

46. Con riferimento ai medesimi edifici, l'eventuale trasformazione d'uso dei locali interrati con ricavo di locali accessori quali lavanderie, taverne, cucinette e camere di cottura, servizi igienici e bagni è consentita solo previa adozione di misure atte alla difesa contro le infiltrazioni d'acqua; in tali casi dovrà essere prodotta una relazione a firma di tecnico abilitato, resa sotto forma di dichiarazione, che attesti l'adozione di misure atte ad impedire l'infiltrazione di acqua nei locali interrati e/o seminterrati, ovvero dichiarazione a firma di tecnico abilitato che attesti che l'edificio è dotato delle necessarie misure atte ad impedire l'infiltrazione di acqua nei predetti locali interrati e/o seminterrati.

47. I locali interrati, da mettere in stretta relazione con il fabbricato principale del quale devono obbligatoriamente costituire accessorio, sono ammessi nel rispetto delle seguenti modalità e prescrizioni:

- a) nelle zto di tipo A, B, C1, C2, E4, D ed F: superficie coperta massima pari a quella del sovrastante fabbricato (corpo chiuso) o a quella del fabbricato principale esistente all'interno del lotto di proprietà più un aumento massimo pari al 100%;
 - b) ad esclusione delle zto E1, nelle zto E2, purché privi di rampa di accesso e nelle zto E3: superficie coperta massima pari a quella del sovrastante fabbricato (corpo chiuso) o a quella del fabbricato principale esistente all'interno del lotto di proprietà;
 - c) realizzazione a confine, fatti salvi i diritti dei terzi ed eventuali maggiori distanze previste dalla legislazione vigente.
48. Il rilascio del titolo abilitativo o l'efficacia di altri titoli abilitativi previsti dalla normativa per la realizzazione di nuovi interrati o per la trasformazione di esistenti è subordinato alla produzione di una dichiarazione liberatoria con firma autenticata ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, con la quale il richiedente/segnalante rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento dei predetti locali interrati e/o seminterrati. In ogni caso l'Amministrazione Comunale rimane indenne da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e nulla potrà essere fatto valere nei suoi confronti.

H) - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

49. Per i sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019, si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 51/2019. È fatto salvo il rispetto del D.Lgs. 42/2004, in materia di beni culturali e ambientali.
50. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Art.3 DPR 380/01.
51. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutte le ZTO del PI.
52. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o SCIA alternativa secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/01, 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.
53. 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.
54. 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.
55. Nelle Z.T.O. di tipo A, e qualora fosse impossibile reperire i posti auto necessari nei suoli di pertinenza, è possibile asservire allo scopo, con atto da trascrivere nei registri immobiliari, aree equivalenti in altre posizioni e su proprietà diverse, purché a distanza non superiore a m. 100 dall'intervento in oggetto.
56. La richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA alternativa per gli interventi di cui sopra dovrà contenere oltre alla normale documentazione:
- a) dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
 - b) calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
 - c) dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente;
 - d) relazione a firma di tecnico abilitato che accerti l'idoneità statica del solaio al cambio di destinazione d'uso.
57. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico - edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

I) - Costruzioni accessorie

58. Le costruzioni accessorie, così come definite all'art. 3, comma h (ricovero attrezzi e cassette in legno), devono fare preferibilmente parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composte con esso, sia nella forma che nel materiale. È consentita la costruzione di strutture accessorie o pertinenziali separate dal fabbricato principale, purché uniforme alle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, nel limite massimo di 1 (uno) per unità abitativa, purché dotata di spazio scoperto esclusivo e nel rispetto dei seguenti parametri: superficie massima mq. 6,00, altezza massima ml. 2,20 (alla gronda), distanza minima dalla strada ml. 3,00, distanza minima dai confini m 1,50 salvo accordo scritto tra i confinanti, con firme autenticate.

59. Per gli elementi di arredo da giardino come definiti all'art. 3, quali pompeiane, pergolati e gazebo, gli elementi costitutivi delle travature superiori devono essere orizzontali e privi di elementi di copertura fissi, la distanza minima dalla strada dovrà essere di ml. 3,00 purché non venga ridotta o compromessa la visibilità o in allineamento con il fabbricato esistente, la distanza dai confini dovrà essere di minimi ml. 1,50 salvo accordo scritto tra i confinanti, con firme autenticate. Le travature superiori non potranno sporgere dalla pilastratura portante più di 50 cm.; la profondità non può essere superiore a 2,5 metri. Gli elementi edilizi quali padiglioni da giardino, serre, gazebo e simili, sono ammessi, anche in forma isolata, anche all'interno di spazi sistemati a parco, giardino, orto o brolo purché i materiali impiegati non siano diversi dal legno, ferro o vetro. Le pergole frangisole bioclimatiche con copertura a lamelle orientabili sono considerate strutture accessorie. Superficie massima 20 mq e non opere permanenti al suolo.
60. Per tutti gli elementi edilizi di cui ai commi 63 e 64, anche non espressamente citati quali fioriere, barbecue e piccoli forni da giardino è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari a ml. 1.50 minimo salvo accordo con i confinanti con firme autenticate.

Art. 33 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo

A) - 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. Il PI, gli SUA ed il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale possono integrare le presenti disposizioni.
3. Al fine di favorire il recupero e riuso negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso su edifici con una o più di una delle seguenti caratteristiche:
 - costruito prima del DM 5.07.1975;
 - con specifici vincoli di tutela ai sensi della strumentazione urbanistica comunale che non consentano l'adeguamento ai parametri richiesti dal presente articolo;
 - con vincolo di tutela Storico Culturale ai sensi del D.lgs 42/2004,i parametri di cui al presente articolo, non sono obbligatori qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione complessiva in termini di qualità degli spazi. Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socioassistenziali, ricettive, ecc.).
4. Nel caso di interventi sugli edifici costruiti in forza di titolo rilasciato prima del D.M. 5.07.1975, non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione edilizia, qualora si proceda all'isolamento dell'involucro intervenendo sul lato interno, riscaldato, delle strutture disperdenti, sarà possibile derogare ai limiti delle superfici minime indicate dall'Art. 39 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.
5. 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.
6. 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.

7. Nella progettazione degli edifici devono essere 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.
8. 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:
 - a) utilizzare, soprattutto in edifici pubblici, del terziario e produttivi, tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale;
 - b) 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;
 - c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale per bagni, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, o altri locali accessori;
 - d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto 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);
 - e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
9. Per gli edifici di nuova costruzione con copertura piana è possibile la realizzazione di tetti e pareti verdi compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:
 - a) per tetti verdi o coperture a verde, le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali puntuali e caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno in relazione con il contesto territoriale. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione;
 - b) 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.
10. 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.
11. È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

D) - Impianti di riscaldamento

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

E) - Fonti energetiche rinnovabili

13. 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.
14. 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.

F) - Pannelli fotovoltaici /solari

15. 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). I pannelli solari, fotovoltaici e gli altri sistemi, devono essere installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica e del Prontuario per la qualità Architettonica e la mitigazione ambientale.

G) - Serre solari bioclimatiche

16. Si richiamano i contenuti dell'art. 5 della L.R.V. 4/09 e la DGRV n. 1781 dell'8.11.2011.

H) - Contenimento dei consumi idrici

17. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli derivanti da intervento di sostituzione o da 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.
18. 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.
19. 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.
20. Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
21. 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 100 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.
22. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni calcolate in funzione della superficie della copertura e dell'area a verde servita. Devono essere dimensionate per il minore dei volumi tra 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi e 1 mc ogni 20 mq di area verde servita. Devono essere dotate di un 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. 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. Con particolare riferimento alle zone agricole o alle zone comunque servite, è possibile in alternativa il ricorso al sistema pluvirriguo fornito dal Consorzio di Bonifica. Può prevedersi in alternativa il pozzo freatico se autorizzato dal Genio Civile.

I) - Sistemi di illuminazione

23. 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)
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R 7.08.2009 n.17.

L) - Requisiti acustici passivi

28. In materia si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 42/ 17 e s.m.i..

Art. 34 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all' innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti

- Il presente REC recepisce senza ulteriore specificazione gli incentivi già presenti a tutti i livelli legislativi e amministrativi anche comunali, con particolare riferimento ai contenuti della LR 14/2017.

Art. 35 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale

- Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
 - pavimenti e pareti perimetrali sino ad un'altezza di m 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
 - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
 - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
- L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:

- a) negli edifici residenziali che abbiano già un locale con servizi igienici con illuminazione e areazione diretta; in questo caso può essere consentita anche la comunicazione diretta con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq 2,00;
 - b) negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che interessino edifici ricadenti all'interno del Centro Storico o soggetti a specifiche forme di tutela.
3. Per gli edifici non residenziali si richiamano i contenuti della DGRV 27.05.1997 n. 1887 "Criteri di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e del D.Lgs. 81/2011.

Art. 36 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

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

CAPO II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 37 - Strade

1. Il progetto edilizio o urbanistico deve assicurare adeguate caratteristiche prestazionali alle opere stradali secondo i seguenti principi:
 - la nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, evitando la connessione diretta alle direttrici di attraversamento;
 - non devono essere utilizzate sezioni complessive sottodimensionate, dove non troverebbero posto i singoli elementi (corsie, banchine, percorsi ecc..), ma nemmeno sovradimensionate che comporterebbero invece usi impropri degli spazi;
 - la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dall'insediamento mediante opportune barriere antirumore (realizzate preferibilmente mediante rilevati con coperture vegetali, fasce filtro piantumate, muri vegetali) realizzata impiegando materiali idonei ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (pavimentazioni fotocatalitiche);
 - le strade residenziali e di distribuzione interna siano progettate secondo criteri di "Traffic calming" (moderazione del traffico), con particolare attenzione alla moderazione della velocità e salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
 - gli elementi strutturali e formali della strada devono essere diversificati a seconda del contesto ambientale in cui si trovano. L'uso della segnaletica orizzontale e verticale, degli elementi di arredo e del tipo di pavimentazione deve indurre l'utenza a riconoscere la funzione urbana della strada, e di conseguenza la presenza di un contesto ambientale diverso da quello precedentemente attraversato.
2. 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 D.M. 05/11/2001 - norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
3. Negli interventi attuati entro i centri abitati su strade ed accessi privati che, pur non essendo individuati e classificati, siano a servizio di un numero di unità immobiliari superiore a cinque a prescindere dalla relativa destinazione d'uso, le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F in ambito urbano.
4. Nelle aree produttive è da prediligere la larghezza della corsia nelle strade di distribuzione non inferiore a m 3,50.
5. Nel caso di interventi urbanistici e edilizi attuati a mezzo di intervento edilizio diretto o Piano Urbanistico Attuativo comunque denominato che interessino il sistema della viabilità (recinzioni, passi carrai, percorsi ciclabili e pedonali, strade, ecc..), devono essere messi in atto gli interventi di ristrutturazione viaria finalizzati a ricalibrare le caratteristiche geometriche della strada esistente secondo specifici parametri in relazione alle diverse categorie di strada.
6. 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 stradale asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.
7. Nei casi di costruzione di strade a fondo cieco, al termine di dette strade deve essere previsto uno spazio finalizzato ad agevolare la manovra di inversione di marcia degli automezzi ed il cui diametro non deve essere inferiore a m 12 per i tessuti residenziali e m 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
 8. 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 D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
 9. 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 asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
 10. 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).

Art. 38 - Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I porticati ed i passaggi coperti, gravati da servitù pubbliche, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. Le opere di manutenzione sono a carico del proprietario.
2. Il Responsabile del Servizio fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
3. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipologie stabilite dal Comune. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica. Le aree costituenti i porticati e i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
4. La pavimentazione dei porticati, destinati ad uso pubblico deve essere costruita con materiale riconosciuto idoneo dal Comune. È fatto divieto l'uso di materiali bituminosi e cementizi.
5. L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a ml. 2,00, mentre l'altezza all'intradosso non deve essere inferiore a ml. 2,80.

Art. 39 - Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili sono, di norma, individuate lungo le strade carrabili o realizzate utilizzando tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili.
2. Le piste ciclabili devono essere dimensionate secondo quanto prescritto dalla DGR 8018/1991 e successive modifiche ed integrazioni a seconda del loro uso esclusivo e/o promiscuo con percorsi pedonali.
3. Eventuali tombamenti di canali, collettori fossati e simili dovranno essere ridotti al minimo e opportunamente dimensionati allo smaltimento delle acque piovane.

Art. 40 - Spazi e aree per parcheggio

1. Salvo i casi espressamente disciplinati dalle N.T.O. del P.I. con diverse prescrizioni, ogni unità abitativa deve avere una dotazione di parcheggi pari ad un minimo di:
 - 1 posto auto coperto come parcheggio privato
 - 1 posto auto scoperto come opera di urbanizzazione primaria per le Zone C2 o per le altre Zone qualora specificato con specifica normativa. Tale quantità deve essere assicurata anche per le destinazioni ad ufficio presenti negli edifici con destinazione commerciale-direzionale, nonché per gli edifici produttivi. Le N.T.O. del P.I. specificano la dotazione di parcheggi da garantire a seconda del tipo di intervento edilizio, di edificio e di destinazione d'uso.
2. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal pronuntario per la qualità

architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 10,00 mc di costruzione soggetta a ristrutturazione, esclusivamente per le unità realizzate in aggiunta a quelle esistenti, anche in aree che non fanno parte del lotto ma comunque insistenti in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m 100 individuando come centro il fabbricato generatore del fabbisogno di posti auto.
4. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali, l'intervento è consentito esclusivamente laddove le dotazioni territoriali a parcheggio di zona lo consentano in modo comprovato e condiviso con l'Ufficio Tecnico previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.
5. Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.
6. 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.
7. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi devono avere larghezza non inferiore a m 6,00.
8. 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.
9. Tutti i parcheggi devono essere progettati e realizzati in maniera tale che non sia possibile, in uscita dal parcheggio, la manovra in retromarcia nel flusso della viabilità. Soluzioni diverse possono essere valutate nel caso di strade a fondo cieco.
10. I posti di stazionamento devono essere evidenziati e identificati con opportuna segnaletica orizzontale e verticale.
11. 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.
12. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione di preferenza a verde o comunque a materiali non impermeabilizzanti di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
13. Potranno essere previsti aree a parcheggio di uso pubblico il cui uso è subordinato da apposita convenzione da sottoscrivere a favore dell'Amministrazione comunale che ne vincola la destinazione d'uso nonché la durata. La convenzione dovrà inoltre contenere adeguati elaborati grafici che individuano le aree soggette a vincolo.
14. 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.

Art. 41 - 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. 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..
2. I flussi del traffico veicolare generalmente non devono interferire con tali spazi.

3. 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.
4. 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.
5. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione e all'immagine degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l'amministrazione comunale.
6. 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.
7. 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. 42 - Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Tutte le vie di nuova formazione, con esclusione della viabilità autostradale, sovracomunale e primaria, dovranno essere munite di marciapiede e di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità al presente regolamento ed alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Negli ambiti extraurbani va favorita, in alternativa al marciapiede, la realizzazione di percorsi protetti, finalizzati a garantire la sicurezza della mobilità debole e pedonale.
3. Per gli interventi realizzati su lotti a confine con la viabilità pubblica l'Amministrazione, attraverso i competenti uffici comunali, può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando allo stesso tempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. I marciapiedi, realizzati nel rispetto delle disposizioni delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, devono avere una larghezza minima di m 1,50 e comunque nel rispetto del Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione (e ss.mm.ii.) oltre che della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. In area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di m 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
6. I marciapiedi non devono avere repentine alterazioni di pendenza, né presentare, gradini od ostacoli fisici; devono mantenere una larghezza costante proporzionata all'intensità del flusso pedonale, collegarsi tra loro in modo da costituire un sistema continuo e visibilmente percepibile che consenta ai pedoni di spostarsi agevolmente e in sicurezza anche tra i vari marciapiedi realizzando, ove possibile, le strisce pedonali su dossi posti alla stessa quota del marciapiede, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e ss.mm.ii..
7. Lungo i marciapiedi dimensionati al minimo, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i soli arredi di illuminazione stradale, gli idranti antincendio, la segnaletica stradale e i dissuasori di sosta e di attraversamento, opportunamente collocati per minimizzare l'intralcio fisico e le occasioni di restringimento del flusso pedonale, comunque in conformità con quanto stabilito dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
8. Lungo i marciapiedi di maggiori 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.
9. 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.

10. Le scale e le rampe di uso pubblico non devono presentare spigoli vivi e devono essere dotate di corrimano continuo, opportunamente risvoltato agli estremi; di norma le rampe rettilinee devono essere prive di restringimenti e presentare alzate e pedate di dimensioni costanti.

Art. 43 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

1. I chioschi devono corrispondere a criteri di decoro urbano ed inserirsi armonicamente con l'ambiente circostante. La loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso pedonale. I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno nel qual caso devono essere corredati di uno scivolo adeguatamente posizionato da non interferire con il pubblico passaggio. In ogni caso l'area antistante il chiosco dovrà avere larghezza nel senso della circolazione ciclo pedonale pari ad almeno m 2,00.
2. La forma dei chioschi, i modi costruttivi e gli arredi devono essere, per materiale e colore, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. 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.
3. 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.
4. Per l'installazione di tali strutture è possibile procedere all'assegnazione tramite bando per l'occupazione di suolo pubblico.
5. 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 essere superiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche. Dimensioni superiori sono possibili per esigenze tecnico-funzionale ed in presenza di spazi sufficienti da comprovare in modo condiviso con l'Ufficio Tecnico.
7. La collocazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze da incroci, innesti stradali, curve, dossi, biforcazioni, fermate di autobus previste dal Codice della Strada, e comunque 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 può essere aperto, semichiuso o chiuso:
 - è aperto quando lo spazio occupato non ha altre delimitazioni se non le fioriere;
 - è semichiuso o chiuso quando lo spazio occupato ha delimitazioni laterali e/o frontali che determinino un ambiente circoscritto.
10. 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.
11. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo di bene culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
12. Qualora installati in area pubblica, tali strutture dovranno essere preliminarmente convenzionate/concordate con l'amministrazione comunale.

Art. 44 - 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 etc.) 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. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
4. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 in corrispondenza delle zone carrabili e non meno di ml. 2,20 in corrispondenza di quelle pedonali, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
5. Al comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
6. L'installazione degli indicatori e degli apparecchi non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
7. 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.
8. 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.
9. 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 potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

Art. 45 - Recinzioni

1. Fatte salve le disposizioni in merito contenute nel vigente Codice della Strada, si indicano e prescrivono tipologie, caratteristiche costruttive e parametri per i muri di prospetto e per le recinzioni.
2. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico. In particolare:
 - a) entro i limiti delle ZTO di tipo A, B e C1 le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con muri, siepi, cancellate e grigliati con divieto assoluto di utilizzare elementi di arredo prefabbricati e di superare l'altezza di ml. 1,50 raggiungibile anche con zoccolo in c.a. dell'altezza massima di ml. 0,50 e sovrastante struttura di completamento, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano campagna;
 - b) nelle zone agricole sono ammesse recinzioni a protezione delle pertinenze scoperte dirette delle abitazioni fino ad un'altezza massima di ml. 1,50 purché obbligatoriamente realizzate in legno/paletti metallici e/o rete metallica nonché, (per ragioni di carattere idraulico) senza zoccolo emergente dal piano campagna, è ammesso lo zoccolo in c.a. di altezza massima fuori terra di ml 0,20 limitatamente al fronte stradale; sono ammesse recinzioni dei fondi rustici della medesima altezza e realizzate senza zoccolo emergente dal suolo per ragioni di carattere idraulico nonché con elementi tali da non recare impedimento al passaggio della fauna locale;
 - c) entro i limiti delle zone A e degli ambiti caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi di valore storico-testimoniale, si applicano le disposizioni di cui alla lettera a) con la preferenzialità per le realizzazioni in materiali tradizionali quali sasso e/o cotto; in tal caso è consentita una altezza massima di ml. 2.00. Sono vietate le costruzioni di sovrastrutture quali tettucci o simili in prossimità di accessi.
3. In caso di recinzione da realizzarsi in prossimità di eventuali fossati esistenti, questa dovrà essere collocata in modo da non costituire ostacolo per il deflusso delle acque.

4. In prossimità degli incroci le recinzioni dovranno essere tali da consentire una perfetta visibilità agli autoveicoli. I cancelli e gli ingressi su strade e spazi pubblici devono essere predisposti in arretramento di almeno ml 5.00 rispetto al ciglio stradale (limite dell'asfalto) in modo da garantire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita davanti al cancello stesso, fuori dalla sede stradale; la superficie minima delle aree di sosta dovrà in ogni caso essere di mq. 15. Le eventuali rampe d'accesso a locali interrati dovranno rispettare la pendenza massima del 16% e la distanza di fine rampa verso spazi pubblici essere di almeno ml 5.00. Nelle Zone produttive la dimensione e la disposizione degli arretramenti deve essere concordata con l'Ufficio Tecnico, in relazione alla sagoma ed al numero di veicoli che accedono all'area.
5. Le nuove recinzioni ed il filo esterno di siepi prospicienti la viabilità stradale devono essere obbligatoriamente arretrati dal ciglio stradale (limite dell'asfalto) di almeno ml. 1.00.
6. Siepi di altezza superiore ad un metro, alberature e piante che limitino la visibilità e recinzioni con parte cieca superiore ad un metro devono distare dalla viabilità (anche ciclabile e/o pedonale) almeno 3 metri.
7. Non sono consentiti mascheramenti con reti verdi oscuranti.
8. Il Responsabile del Servizio ha la facoltà di concedere deroghe od introdurre limitazioni ai parametri contenuti nel presente articolo per comprovate necessità connesse a particolari condizioni oggettive.

CAPO III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 46 - Aree verdi pubbliche e private

1. L'Amministrazione comunale riconosce il verde come elemento qualificante 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. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
2. Gli spazi scoperti devono mantenere un aspetto decoroso, avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati. La sistemazione degli spazi scoperti, nelle zone non utilizzate a scopo colturale, deve essere improntata alla massima naturalità e comunque tale da:
 - a) non comportare, se non nella misura minima necessaria, impermeabilizzazione del suolo;
 - b) utilizzare, nella sistemazione a prato, la semina di specie di rinforzo della tenuta del terreno;
 - c) incrementare le alberature e sostituire con siepi gli elementi divisorii di altro genere.
3. La tutela si realizza definendo le modalità di intervento sulle aree verdi e le trasformazioni del territorio più consone al mantenimento e allo sviluppo complessivo della vegetazione esistente, incrementando le presenze arboree, la fitomassa nel contesto urbano e le connessioni tra le aree verdi, allo scopo di realizzare un sistema di reti ecologiche urbane.
4. Gli spazi liberi privati devono rispettare il decoro urbano, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, devono essere mantenuti a verde preferibilmente arborato ed inerbato, in modo tale da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Eventuali nuove costruzioni, purché previste dalle N.T.O., devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di medio ed alto fusto.
5. È fatto divieto di realizzare, mediante riporti di terra o in altro modo, dislivelli del suolo circostante i manufatti edilizi e/o per l'accesso ai medesimi.
6. Il Responsabile del Servizio, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità; altresì ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi, pericolosi, o che possono arrecare pregiudizio sotto il profilo igienico-sanitario e contrastare con gli aspetti paesaggistici e morfologici del territorio. Ha altresì la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
7. Tutti gli spazi scoperti in prossimità ed al servizio degli edifici devono essere possibilmente sistemati e mantenuti a verde preferibilmente arborato. Nelle nuove piantumazioni e nelle sostituzioni di essenze arboree, ed in genere vegetali, devono essere utilizzati esemplari di specie autoctone od alloctone tradizionali.

8. È vietato abbattere esemplari di alberi di alto fusto - così come definiti all'art. 3 - esistenti, salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza comprovate da perizia di tecnico abilitato e in modo concordato con l'Ufficio Tecnico. In tal caso si dovrà provvedere al ripristino dell'alberatura preesistente previa scelta di specie idonea al contesto urbano di appartenenza. I filari arborei vanno mantenuti e/o ripristinati secondo l'originaria partitura di intervalli tra gli oggetti.
9. È fatto divieto di procedere alla chiusura, mediante l'uso di elementi prefabbricati con sovrastante riporto di materiale, di fossi e corsi d'acqua esistenti, senza regolare permesso rilasciato dal Comune che, tra l'altro, preveda un puntuale studio sulla portata nei vari periodi dell'anno.
10. La realizzazione di costruzioni accessorie negli spazi scoperti privati è ammessa nei limiti fissati dalle norme del presente REC e del PI..
11. Rimangono esclusi dal REC le aree e gli interventi di seguito elencati:
 - gli interventi sulle alberature che rappresentano ostacolo o impedimento al mantenimento in sicurezza delle infrastrutture di pubblica utilità, inclusi quelli riconducibili al quadro prescrittivo del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.);
 - le zone tutelate da norme di rango sovraordinato (regionali e nazionali), relative alle aree protette e alle aree militari;
 - gli interventi sulle alberature che possano considerarsi coltivazioni in atto o a fine ciclo nell'ambito dell'esercizio dell'attività agricola e forestale (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi cedui, pioppeti, vivai);
 - gli interventi volti al mantenimento dell'efficienza idraulica delle reti di scolo, di regimazione delle acque e di irrigazione, fossi, canali, comprese le fasce fluviali (ripe e sponde direttamente interessate dal deflusso delle acque).

Art. 47 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. L'Amministrazione Comunale, nella consapevolezza che il verde rappresenta un fattore di miglioramento della qualità della vita dei residenti, favorisce lo sviluppo, la progettazione, la cura e la gestione dei parchi urbani, direttamente e/o promuovendo interventi di sussidiarietà orizzontale.
2. L'Amministrazione Comunale, inoltre, considerato che il verde costituisce un importante valore estetico, persegue la cura e la conservazione delle aree e dei giardini di pregio ambientale storico-paesaggistico.
3. L'individuazione dei siti e le modalità di tutela (ambientale, paesaggistica, culturale, storica, ecc.) sono demandate agli atti della programmazione urbanistico - territoriale comunale e sovracomunale.

Art. 48 - Orti urbani

1. L'Amministrazione comunale riconosce la valenza del verde urbano nella sua complessità, compresi gli aspetti sociali ed aggregativi che risultano stimolati dalla valorizzazione delle aree verdi. A tal fine può promuovere la sistemazione di appezzamenti di terreni ad orti urbani, per la cui regolamentazione si rinvia al provvedimento di settore.

Art. 49 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. I percorsi ed i sentieri sono tra i segni permanenti lasciati dagli uomini e costituisce un inestimabile patrimonio ambientale, storico e culturale, nonché una preziosa risorsa economica. Tale rete di percorsi favorirà anche lo sviluppo e la crescita di particolari tipologie di realtà agricole, quali agriturismi, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende biologiche, che traggono dal contatto diretto con il visitatore una fonte di remunerazione.
2. I sentieri e i percorsi esistenti non possono essere chiusi da nessun tipo di barriera, e devono essere mantenuti e curati a bassissimo impatto ambientale.
3. Nelle procedure di attuazione di interventi edilizi, si deve tenere conto dell'uso pubblico perpetuo dei sentieri. Il Comune potrà richiedere arretramenti di recinzioni e manufatti, anche 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. La dimensione di tali passaggi non potrà risultare inferiore a m. 1,50.
4. Il Comune, in corrispondenza dei tracciati di tali sentieri e percorsi, potrà effettuare la manutenzione indispensabile per renderli riconoscibili e nei modi anzidetti percorribili, consentendone nella loro integrità l'escursionismo e la fruizione dei siti naturalistici.

Art. 50 - Sentieri

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.

Art. 51 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

CAPO IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**Art. 52 - Approvvigionamento idrico****A) - Impianti di approvvigionamento idrico****A.1) Acquedotto**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni unità. Deve essere installato idoneo contatore dei consumi idrici.

A.2) Pozzi privati

2. Solo nelle zone prive di acquedotto l'acqua per uso domestico ed irrigazione può essere prelevata da pozzi privati, previo rilascio di apposita concessione di derivazione di acque sotterranee da parte del Genio Civile, compatibilmente con le leggi vigenti in materia.
3. Per l'utilizzo delle acque prelevate da pozzi privati si deve fare riferimento a quanto stabilito dal Piano di tutela delle acque vigente, in particolare si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. i prelievi per uso domestico non possono superare il limite di 0,1 l/s, quale portata media giornaliera;
 - b. i pozzi ad uso domestico devono essere dotati di apparecchi di misura dei consumi, in portata o volume. I dati dei consumi in termini di volume annuo dovranno essere trasmessi annualmente all'AATO territorialmente competente, che provvederà all'inoltro in Regione;
 - c. per i pozzi a salienza naturale dovranno essere installati dispositivi di regolazione atti a impedire l'erogazione d'acqua a getto continuo, limitandola ai soli periodi di effettivo utilizzo.

Dovranno essere effettuati controlli periodici sulla potabilità delle acque a cura e spese del titolare della concessione.

B) Serbatoi interrati

4. Si applicano le norme vigenti concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati.

Art. 53 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. Per le installazioni e gli edifici collegati, non ancora collegati e non collegabili si applicano le disposizioni di cui al Piano di Tutela delle Acque con particolare riferimento all'Art. 121 del D.Lgs. 152/2006 ed alle Norme Tecniche di Attuazione, Allegato A3 alla DCR n. 107 del 5.11.2009.
2. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, salvo i casi previsti da norme e regolamenti vigenti in materia.

Art. 54 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

1. La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dal Regolamento consortile del Consiglio di Bacino Sinistra Piave.

Art. 55 - Distribuzione dell'energia elettrica

1. Si prescrive il rispetto della normativa nazionale specifica di settore per tipologia di rete.

2. In fase di richiesta di Permesso di Costruire, e comunque prima del suo rilascio, deve essere prodotto il progetto di tutti gli impianti tecnologici previsti ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008 n.37 e, s.m.i.;
 - a. il progetto o schema deve essere esteso e comprendere tutti gli impianti previsti nelle aree e spazi comuni/pertinenziali;
 - b. inoltre nel caso di nuovi edifici o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati nel rispetto normativo del D.Lgs 28/2011 e, s.m.i..

Art. 56 - Distribuzione del gas

1. Si prescrive il rispetto della normativa nazionale specifica di settore per tipologia di rete.

Art. 57 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-ter del D.P.R. 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 metri quadrati 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 per ogni singolo posto auto 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, siano essi pertinenziali o no, 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, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Art. 58 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. È fatto obbligo nei nuovi edifici o negli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti installare fonti rinnovabili per soddisfare i fabbisogni termici ed elettrici delle abitazioni. L'inosservanza all'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.
2. Per gli impianti di produzione di energia termica e gli impianti elettrici si rimanda alle direttive e prescrizioni specifiche di settore.

Art. 59 - Telecomunicazioni

1. Si prescrive il rispetto della normativa specifica di settore.

CAPO V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 60- Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutte le parti esterne degli edifici, sia nuovi che esistenti, nonché gli elementi formali quali vetrine, bacheche, emblemi ed insegne, devono corrispondere alle esigenze del decoro sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle forme, tinte e decorazioni, con particolare riguardo all'eventuale importanza storico-artistica degli edifici vicini.
2. Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente tali da inserirsi correttamente ed armonicamente nell'ambiente in cui sorgono.
3. A tale riguardo il Responsabile del Servizio ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
4. Qualora a seguito di demolizione o interruzione di lavori, parti di edifici visibili da spazi pubblici costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Art. 61 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso edilizio-architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non alterare l'unitarietà e l'armonia del complesso stesso.

2. Il Responsabile del Servizio, può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
3. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i graffiti e qualsiasi opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico non può venire asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza e di altri uffici competenti.
4. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Servizio può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico nonché predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

Art. 62 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Le finestre prospicienti spazi pubblici aventi il davanzale ad una altezza inferiore a ml. 2,00 e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I cornicioni e le grondaie dei tetti, comprese le docce, non debbono avere una sporgenza superiore a ml. 0,80 dal filo del fabbricato. Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.
3. Gli aggetti su spazi pubblici sono ammessi:
 - a) fino a ml. 4.00 di altezza, solo in corrispondenza dei marciapiedi, per una sporgenza non superiore a cm. 10;
 - b) oltre i ml. 4.00 di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi 1/10 della larghezza media dello spazio pubblico antistante e comunque mai oltre i ml. 1,50.
4. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto, sull'area stradale, superiore a cm. 10.
5. Sono ammesse le tende davanti ad aperture, ricadenti su spazi pedonali aperti al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.
6. I lampioni, le lampade fisse, le insegne ed altri infissi da applicare alle facciate devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al terzo comma del presente articolo.
7. 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 altresì venire praticate aperture di luci negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di apposite difese.

Art. 63 - Allineamenti

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

Art. 64 - Piano del Colore

1. È facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di Piano del Colore al fine di stabilire i criteri guida degli interventi di ripristino, di restauro e di manutenzione dei paramenti murari degli edifici del Centro Storico, tale da comprendere gli interventi sulle superfici da tinteggiare e su tutti gli elementi che compongono la facciata, al fine di preservare l'immagine della città storica.
2. Dovranno essere evitate tutte le operazioni di falsificazione storica, nonché le soluzioni formali e cromatiche prive di rapporto architettonico con il luogo in cui si interviene.

Art. 65 - Coperture degli edifici

1. Le coperture degli edifici costituiscono elemento di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite sia in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante che delle soluzioni proposte per l'intero edificio. Le coperture devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N.T.O. del P.I. e nel Prontuario per la Qualità architettonica, non escludendo tuttavia soluzioni progettuali diverse qualora motivate in modo documentato. Solo in particolari casi di impegno architettonico, sono ammesse coperture di forma e materiali diversi dal tradizionale
2. Le installazioni di pannelli solari senza serbatoio di accumulo o fotovoltaici devono rientrare nella linea di falda.
3. Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con soluzioni di qualità ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici; in particolare i comignoli devono essere ridotti allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione dell'immobile.
4. Le aperture sulle falde dovranno essere coerenti con la soluzione di copertura adottata, e ridotte allo stretto indispensabile, in ragione della destinazione d'uso ammissibile per il sottotetto.
5. Nelle zone residenziali, esclusa la zona agricola, possono essere realizzate coperture piane, fatte salve le valutazioni di carattere paesaggistico ed ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i..
6. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari e/o lo spostamento di quelli esistenti, qualora non in contrasto con le specifiche norme di zona o di tutela degli edifici di interesse storico-architettonico, sono ammessi in funzione di dimostrate e reali esigenze funzionali. Le loro dimensioni sono in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso per gli abbaini la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a cm 150, misurata all'esterno della muratura.
7. Gli abbaini non devono interferire con le strutture principali di copertura, devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda e non devono essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza.
8. I lucernari non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda, le dimensioni degli stessi dovranno essere previste in funzione delle strutture della copertura
9. È vietato l'utilizzo delle superfici vetrate di tipo specchiante.
10. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
11. I cornicioni di gronda devono essere muniti di appositi condotti orizzontali in materiale impermeabile per la raccolta delle acque piovane. Dalle grondaie le acque devono poi essere convogliate alla rete comunale mediante opportune condotte verticali (pluviali) e tubazioni di adduzione al collettore posto sotto l'eventuale marciapiede. Il tratto terminale dei pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, per una altezza non inferiore a ml. 2.00 dal piano marciapiede o a ml. 2.50 dal piano stradale, di materiale resistente e posto in traccia in modo da non costituire oggetto.
12. Laddove non esistano condotte di rete comunale, le acque meteoriche devono essere guidate, dai pluviali, in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

Art. 66 - Illuminazione pubblica

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

Art. 67 - Griglie ed intercapedini

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti, in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico, è soggetto a preventiva concessione comunale ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. Di norma il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o di portici di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare.
3. I grigliati inseriti nella pavimentazione devono essere realizzati con maglie compatibili con il passaggio di persone in carrozzina o che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.
4. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione; in caso di modifica delle livellette stradali o comunque ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, revocare la concessione amministrativa, i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite, secondo quanto sarà prescritto dall'Ufficio competente, fermo restando che qualora non sia provveduto nei termini assegnati il Comune procederà all'esecuzione del ripristino, in danno dei concessionari, secondo le vigenti normative.
5. Le intercapedini dovranno essere mantenute pulite, sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami, a cura e spese dei concessionari.
6. Il Comune non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o umidità dal suolo stradale nelle intercapedini.
7. Il proprietario dell'intercapedine esistente o di nuova costruzione su aree pubbliche o a uso pubblico deve provvedere, a propria cura e spesa, al mantenimento dei muri sia dell'edificio sia 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 "igloo" o equivalente efficacemente aerato e ventilato.
10. 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.
11. I cavedi non dovranno avere superficie inferiore a mq 12,00 per edifici alti fino a m 8,50 ed a mq 16,00 per edifici alti oltre m 8,50. Nella sezione orizzontale del cavedio si dovrà comunque poter iscrivere un cerchio del diametro di m 3,00.

Art. 68 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione di edifici è consentita l'installazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata. Ove ciò non sia tecnicamente possibile, le antenne devono comunque essere ridotte al numero minimo indispensabile.
2. L'installazione di antenne e parabole dovrà essere prevista preferibilmente 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.
7. L'installazione di antenne e impianti condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici su immobili sottoposti al vincolo monumentale è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali ai sensi della Parte Seconda del Dlgs. n. 42/2004.

Art. 69 - 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.

Art. 70 - Beni culturali e 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.

Capo VI - Elementi costruttivi

Art. 71 - 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 D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. 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 D.P.R. 380/2001, rispettando le prescrizioni regionali vigenti (di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011 come integrate con D.G.R.V. 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, 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, resa sotto forma di perizia giurata 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 Dirigente 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 D.P.R. 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 ss.mm.ii. 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. 72 - 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 prescrittive contenute nell'art. 3 dell'allegato A D.G.R. n. 1781 del 8 novembre 2011.

Art. 73 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. La collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici deve rispettare il contesto ambientale e paesistico.
2. Sugli edifici ricadenti in Zona A e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale classificati con gradi di protezione 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.
3. 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 d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.
4. 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.
5. Devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione del P. I./P.R.G. e del presente R.E. con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito.

Art. 74 - Cortili

1. 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.
2. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
3. La distanza minima tra le pareti che li delimitano non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di m 5. 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 le acque meteoriche.
5. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, strade, passaggi privati e cortili, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
6. 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.
7. 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.

Art. 75 - 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.

Art. 76 - Intercapedini e griglie di aerazione

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

Art. 77 - 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 (PQAMA) del PI.

Art. 78 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

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;
2. 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 equidi 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 nelle Zone E del P.I. 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 di m 25,00 dalla più vicina unità abitativa non di proprietà, con esclusione della razza asinina che, a causa del caratteristico verso del ragliare, produce rumori molesti tali 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.
3. Box e recinzioni per addestramento cani, pensioni e/o custodia diurna per cani ed animali da affezione 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) per specifica attività e categoria imprenditoriale, e con altezza in gronda non superiore a m 3. Dovrà essere sempre rispettata la distanza minima di m 20 da confini e 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.

Art. 79 - Piscine

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta nel piano urbanistico comunale. Devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889) se totalmente interrate. Sono da considerarsi pertinenze le piscine indipendentemente dalla dimensione e i locali tecnici, oltre agli eventuali accessori interrati per servizi igienici e spogliatoi nel limite massimo di 20 mq di SA.
2. Le piscine esterne di facile montaggio e rimovibilità costituiscono opere provvisorie di edilizia libera se mantenute per un massimo di 90 giorni per anno solare.

Art. 80 - Altre opere di corredo agli edifici

2. Per le altre opere di corredo agli edifici si rinvia al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del PI.

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**Art. 81 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e degli usi del territorio**

1. Il Responsabile del servizio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia come definita dal D.P.R. n. 380/2001 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 Dirigente 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 sulla regolarità dell'attività edilizia, il Dirigente/responsabile non è tenuto a disporre alcun accertamento. Non verranno prese in considerazione segnalazioni anonime.
4. Eventuali notizie di reato sono trasmesse alla competente autorità nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
5. L'attività di controllo riguardante specifiche materie di competenza di altri Settori comunali è esercitata dal rispettivo personale, con le modalità previste dalla normativa vigente.
6. Le costruzioni temporanee autorizzate e non rimosse entro il termine stabilito sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio vigente.
7. 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.
8. Nei casi di edifici sottoposti a vincoli di tutela, le visite di controllo hanno anche lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali prescrizioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per individuare la migliore soluzione progettuale.

Art. 82 - Sanzioni per violazioni delle norme del REC

1. Per la violazione delle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla normativa nazionale e/o regionale vigente.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE**Art. 83 - Aggiornamento del regolamento edilizio**

1. 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.
2. Le modifiche o gli adeguamenti alle legislazioni di livello superiore (statale, regionale) potranno essere introdotte nel presente Regolamento previa Delibera di Consiglio Comunale.

Art. 84 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.

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. 85 - Abrogazione di precedenti norme

1. Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento. In particolare, è abrogato il Regolamento di Edilizia attualmente vigente.

ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

ALLEGATO C: INTERVENTI EDILIZI E RELATIVI REGIMI AMMINISTRATIVI

ALLEGATO D: GLOSSARIO EDILIZIA LIBERA

ALLEGATO E: INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO F: INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI A PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO