P.I.

Variante N°4

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SANGUINETTO

RE - Regolamento Edilizio

tav. n.		
1	8	

N. PROGR. 10

QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.
BASSA PIANURA VERONESE

Adeguamento alla Delibera di Consiglio Comunale
N. 27/2025 in data 15/10/2025
Approvazione ed esame controdeduzioni

progettista

arch. Arianno Avogaro
Vicolo Oratorio 1a
37121 Verona

DATA	SCALA
ottobre 2025	

SINDACO	SEGRETARIO COMUNALE	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	PROGETTISTA
			ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA Arianno Avogaro n° A settore architettura ARCHITETTO

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA 5

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI 5

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA 10

Art.1 - Finalità e oggetto 10

Art.2 - Definizioni uniformi 10

Art.3 - Definizioni tecniche di competenza comunale 11

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI 14

Art.4 - Sportello Unico Edilizia (SUE) 14

Art.5 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) 14

Art.6 - Coordinamento SUAP/SUE 14

Art.7 - Procedimenti edilizi: disposizioni 15

Art.8 - Controlli a campione 17

Art.9 - Commissione locale per il paesaggio 18

Art.10 - Commissione Edilizia (CE) 18

Art.11 - Commissione territorio 20

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 20

Art.12 - Annullamento d'ufficio in autotutela 20

Art.13 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati 20

Art.14 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) 20

Art.15 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi 21

Art.16 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 21

Art.17 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 21

Art.18 - Pareri preventivi 22

Art.19 - Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia 22

Art.20 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento Edilizio 23

Art.21 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse 23

Art.22 - Concorsi di urbanistica e architettura 23

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI 24

Art.23 - Comunicazione di inizio e di differimento dei lavori 24

Art.24 - Atti preliminari all'inizio dei lavori 24

Art.25 - Comunicazione di fine dei lavori 25

Art.26 - Occupazione di suolo pubblico 25
Art.27 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica 26
CAPO II - NORME TECNICHE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI 26
Art.28 - Principi generali sull'esecuzione dei lavori 26
Art.29 - Punti fissi di linea e di livello 26
Art.30 - Conduzione del cantiere 26
Art.31 - Cartelli di cantiere 27
Art.32 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni 28
Art.33 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili 28
Art.34 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera 28
Art.35 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici 29
Art.36 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori 29
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI
CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 30
Art.37 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici 30
Art.38 - Requisiti prestazionali degli edifici 37
Art.39 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale – Indicazioni 38
Art.40 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon 38
Art.41 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi 39
Art.42 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita") 39
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 40
Art.43 – Strade 40
Art.44 - Portici pubblici o ad uso pubblico 41
Art.45 - Piste ciclabili 42
Art.46 - Aree per parcheggio 43
Art.47 -Piazze e aree pedonalizzate 43
Art.48 - Percorsi pedonali e marciapiedi 44
Art.49 - Accessi carrai e uscite per autorimesse 45
Art.50 - Chioschi/dehors su suolo pubblico 45
Art.51 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni 47
Art.52 – Recinzioni 47
Art.53 - Numeri civici 48
CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 49
Art.54 - Aree Verdi 49

Art.55 - Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale 49
Art.56 - Orti urbani 49
Art.57 - Parchi e percorsi in territorio rurale 49
Art.58 – Sentieri 50
Art.59 - Tutela del suolo e del sottosuolo 50
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 50
Art.60 - Approvvigionamento idrico 50
Art.61 - Depurazione e smaltimento delle acque 51
Art.62 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilabili 51
Art.63 - Distribuzione dell'energia elettrica 51
Art.64 - Distribuzione del gas 51
Art.65 - Ricarica dei veicoli elettrici 51
Art.66 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento. 52
Art.67 - Telecomunicazioni 52
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 52
Art.68 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 52
Art.69 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio 53
Art.70 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali 53
Art.71 - Allineamenti 54
Art.72 - Piano del colore 54
Art.73 - Coperture degli edifici 54
Art.74 - Illuminazione pubblica 56
Art.75 - Griglie ed intercapedini 56
Art.76 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici 56
Art.77 - Serramenti esterni degli edifici 57
Art.78 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe 57
Art.79 - Cartelloni pubblicitari 58
Art.80 - Muri di cinta 58
Art.81 - Beni culturali e edifici storici 58
Art.82 - Cimiteri monumentali e storici 58
Art.83 - Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani 59
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI 59
Art.84 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche 59
Art.85 - Serre bioclimatiche 59
Art.86 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici 59

Art.87 - Coperture, canali di gronda e pluviali 60
Art.88 - Strade e passaggi privati e cortili 60
Art.89 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine 60
Art.90 - Intercapedini e griglie di aereazioni 61
Art.91 - Recinzioni 61
Art.92 - Materiali e tecniche costruttive degli edifici 61
Art.93 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza 61
Art.94 - Piscine e relativi impianti di pertinenza di edifici privati 62
Art.95 - Altre opere interne ed esterne di corredo agli edifici 62

TITOLO V – PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 96 - Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi 64
Art. 97 - Apertura di accessi e strade private 64
Art. 98 - Prescrizioni per manufatti particolari 64
Art. 99 - Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione, in quelli esistenti sotto posti a ristrutturazioni rilevanti e nelle aree agricole 65
Art. 100 - 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. 66

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.101 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e uso del territorio 74
Art.102 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio 74
Art.103 - Varianti comunicate a fine lavori 74
Art.104 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori 75
Art.105 - Sospensione dei lavori 75
Art.106 - Sanzioni relative alla violazione delle norme del presente regolamento 75

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art.107 - Aggiornamento del regolamento edilizio 76
Art.108 - Entrata in vigore del regolamento edilizio 76
Art.109 - Abrogazione di precedenti norme 76
Allegato 1 – Caratteri dell'edificazione in zona agricola 77

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA -

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCE	DEFINIZIONE	ACRONIMO
1.	**Superficie Territoriale** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	**ST**
2.	**Superficie Fondiaria** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	**SF**
3.	**Indice di edificabilità Territoriale** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	**IT**
4.	**Indice di edificabilità Fondiaria** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente	**IF**
5.	**Carico Urbanistico** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	**CU**
6.	**Dotazioni Territoriali** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	**DT**
7.	**Sedime** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	**S**
8.	**Superficie Coperta** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	**SC**
9.	**Superficie Permeabile** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	**SP**
10.	**Indice di Permeabilità**	**IPT/IPF**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11. Indice di Copertura **IC**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. Superficie Totale **ST**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. Superficie Lorda **SL**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14. Superficie Utile **SU**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15. Superficie Accessoria **SA**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti peri locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile

16. Superficie Complessiva **SC**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

17. Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento

18. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.; si precisa che nel caso in cui l'aggetto sia superiore a ml. 1,50, concorre al computo della superficie coperta solo la parte eccedente

19. Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25. Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30. Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33. Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37. Loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39. Portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Art.1 - Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, conformemente ai disposti dell'art. 4, del DPR 6 giugno 2001 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

1. Le "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono:

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 terra;
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.

2. Tali definizioni 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.

Art.3 - Definizioni tecniche di competenza comunale

1. Si introducono le seguenti ulteriori definizioni in funzione della disciplina urbanistica comunale:

VOCE	DEFINIZIONE	ACRONIMO
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 di pertinenza** Area scoperta strettamente funzionale ad un edificio esistente / di progetto.	
c)	**Costruzioni accessorie** Manufatto accessorio non stabilmente infisso al suolo.	
d)	**Gazebo e coperture leggere di arredo** Elemento di arredo realizzato con struttura portante in legno o metallo, non aderente al fabbricato e non stabilmente infisso al suolo.	
e)	**Intercapedine** Vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.	
f)	**Lastrico solare** Tetto piano di un edificio, anche praticabile, che non si configura come una Terrazza.	
g)	**Lotto** Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.	
h)	**Parete finestrata** Si intende quale parete finestrata quella di un fabbricato su cui sono aperti fori con caratteristiche di vedute come definite dal Codice Civile.	
i)	**Pergolati, tende a pergola e pergotende** Struttura di arredo leggera ed amovibile destinata all'ombreggiamento, installata su parete esterna del fabbricato, per il sostegno di piante rampicanti e/o tende retrattili.	
j)	**Piano di campagna** Quota zero Il piano di campagna nel caso di edifici esistenti è identificato dalla quota media degli spigoli esterni degli edifici medesimi misurata sul terreno o sul marciapiede qualora esistente.	

Il Piano di campagna nel caso di terreno inedificato o di nuova edificazione è la quota media del terreno del lotto prima di eventuali modifiche dell'assetto plano altimetrico quali scavi, sbancamenti o riporti di terreno.

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:

- quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento;
- qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla quota media.

k) 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:

- superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.

l) Superficie semipermeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria presentante pavimentazioni o altri manufatti permanenti che siano in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche, ovvero, a titolo esemplificativo, quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisca il parziale passaggio dell'acqua.

m) Tenda

Elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato a copertura di terrazze.

n) Volume urbanistico **VU**

Volume convenzionale ottenuto sommando tutti i volumi ottenuti dal prodotto fra la superficie coperta di tutti i piani emergenti dal piano di campagna e le relative altezze lorde. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- tutte le parti dell'edificio così come definite dalla L.R. 21/1996;
- i porticati ad uso pubblico;
- i porticati non superiormente edificati, fino alla concorrenza di 1/4 rispetto alla superficie coperta fino ad un massimo di 50 mq (valutati per la sola eccedenza);
- le logge e i porticati ad uso privato rientranti fino alla profondità di m. 1,50 (valutate per la sola eccedenza);
- tutti gli aggetti senza soprastanti corpi chiusi, fino ad uno sbalzo di m. 1,50 (valutati per la sola eccedenza);

- tutti i locali interrati destinati a servizi ed accessori, purché l'estradosso non emerga più di m.0,50 dal piano campagna originario;
- i vespai fino a + m. 0,50
- i sottotetti non abitabili con altezza media non superiore a m. 1,20;
- tutti i volumi tecnici;
- limitatamente agli edifici uni o bifamiliari, i vani scala da realizzarsi sempre obbligatoriamente all'interno del corpo di fabbrica;
- autorimessa ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 sino ad un massimo di mq. 18 con altezza massima di ml. 2,40 per unità abitativa limitatamente agli edifici uni - bifamiliari.

o) Indice urbanistico Territoriale **IUT**

Quantità massima di volume urbanistico su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

p) Indice urbanistico Fondiario **IUF**

Quantità massima di volume urbanistico su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art.4 - Sportello Unico Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), tramite le proprie strutture organizzative, svolge le attività di informazione, di ricezione delle comunicazioni, dichiarazioni, segnalazioni o istanze edilizie, nonché di ogni atto comunque denominato in materia edilizia, in applicazione dell'art. 5 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. Lo SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Settori e Servizi comunali competenti in attività inerenti i titoli edilizi, le convenzioni urbanistiche, i piani di attuazione e gli accordi di programma.
2. Lo SUE cura i rapporti tra il soggetto interessato, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia, così come definito e disciplinato dall'art. 5 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
3. Sono esclusi dall'ambito di competenza dello SUE, in quanto non disciplinati dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., i procedimenti relativi ad istanze, dichiarazioni, segnalazioni che hanno ad oggetto tematiche non rilevanti sotto il profilo edilizio o che afferiscono alla disciplina dei lavori o delle opere pubbliche, i procedimenti riguardanti il Regolamento comunale di Polizia urbana, i procedimenti riguardanti l'idoneità del funzionamento degli impianti termici.
4. In ogni caso, sono esclusi dall'ambito di competenza dello SUE i procedimenti di cui all'art. 7 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
5. I procedimenti di cui all'art. 8 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., rientrano nell'ambito di competenza dello SUE qualora sia definita in sede di concessione di suolo/area pubblica la titolarità alla presentazione della pratica edilizia. In ogni caso le valutazioni sul titolo edilizio non possono entrare nel merito degli obblighi/accordi tra concessionario ed Ente proprietario, nonché delle valutazioni inerenti il progetto esecutivo degli interventi.
6. Le pratiche edilizie indirizzate allo SUE sono trasmesse in modalità telematica tramite la piattaforma telematica.

Art.5 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), costituisce unico punto di accesso in relazione a tutte le vicende amministrative concernenti l'insediamento e l'esercizio di attività produttive di beni e servizi, ivi compreso il rilascio del titolo abilitativi edilizi, in applicazione del DPR 160/2010 e ss.mm.ii..
2. Ruolo, funzioni, rapporti con altri Settori Comunali ed Enti inerenti all'ambito di competenza del SUAP sono disciplinati dal vigente regolamento di "Organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive".

Art.6 - Coordinamento SUAP/SUE

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

Art.7 - Procedimenti edilizi: disposizioni

1. I procedimenti per il rilascio del Permesso di costruire e per il controllo sulle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, sulle comunicazioni di inizio lavori ed ogni altro procedimento in materia edilizia sono disciplinati dal DPR 160/2010, dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., dai regolamenti comunali in materia di procedimento amministrativo, dal presente regolamento e da appositi provvedimenti organizzativi in materia interni all'Amministrazione comunale, ai sensi dei quali sono individuati i Responsabili di procedimento e il Responsabile competente all'adozione del provvedimento finale.
2. In adeguamento alle disposizioni del Testo Unico n. 82/2005 sull'informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune si appoggia alla piattaforma telematica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia.
3. È facoltà degli Uffici definire le specifiche tecniche dei documenti di cui ai precedenti commi, oltre a richiedere la produzione dei formulari relativi alla Rilevazioni statistiche ISTAT, all'aggiornamento delle cartografie comunali, del Quadro conoscitivo e del monitoraggio comunale.

7.1 Specifiche per la presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. La presentazione presso lo SUE/SUAP delle istanze, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia avviene esclusivamente per via telematica. Si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma cartacea o mediante l'utilizzo di forme di trasmissione differenti da quella adottata. In tale caso lo SUE/SUAP può provvedere a dare comunicazione dell'irricevibilità al soggetto interessato, ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii..
2. I documenti di cui al comma 1 sono trasmessi in conformità agli standard previsti dalla piattaforma telematica.

3. La gestione telematica delle pratiche edilizie avviene con le modalità di trasmissione e ricezione previste dalla piattaforma telematica.

7.2 Specifiche per la presentazione dei progetti

1. Le istanze di Permesso di costruire, le segnalazioni e le comunicazioni trasmesse dovranno essere corredate 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.
2. In base al tipo di intervento richiesto dovranno essere inoltre presentati i documenti (rapportati all’entità e alla complessità dell’intervento), non riportati nel “Quadro riepilogativo della documentazione” di cui al precedente comma, richiesti da specifiche norme regionali e comunali.
3. Le istanze di Permesso di costruire, le segnalazioni e le comunicazioni trasmesse dovranno essere corredate anche dall’attestazione del versamento dei diritti di segreteria, a pena di irricevibilità.

7.3 Specifiche per le istanze, segnalazioni e comunicazioni con atti di assenso presupposti

1. Nel caso in cui, per la definizione di una richiesta di permesso di costruire o per l’efficacia di una SCIA o per iniziare lavori comunicati con CILA sia necessario acquisire atti di assenso preliminari di Enti terzi, l'interessato può richiedere allo Sportello competente di provvedere alla loro acquisizione prima della trasmissione della pratica edilizia, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla trasmissione della pratica edilizia, scegliendo, nel front office di compilazione pratica della piattaforma telematica, l’opzione “acquisizione preventiva di atti di assenso”, per ogni atto di assenso necessario, individuando gli Enti preposti al rilascio e allegando tutta la documentazione necessaria.

7.4 Specifiche per il termine per la presentazione di integrazione documentale

1. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa relativa a procedimenti per il rilascio di Permesso di costruire è fissato in 120 giorni.
2. Decorso inutilmente tale termine la domanda si considererà automaticamente decaduta per carenza di documentazione e improcedibilità e il procedimento si ritiene concluso.
3. Il termine per la presentazione della documentazione integrativa a seguito di richieste di conformazione nell’ambito del procedimento di controllo delle SCIA è fissato in 30 giorni, con eventuale richiesta di proroga di massimo 60 giorni. Nel caso in cui le integrazioni richieste non siano prodotte entro il termine stabilito, o in alternativa, se prodotte entro tale termine non siano ritenute corrette, l’Ufficio procederà alla notifica dell’ordine motivato di divieto di prosecuzione

dell'attività ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L. 241/1990 e ss.mm.ii. o dell'ordine motivato di non eseguire il previsto intervento ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

4. Nella ipotesi di cui all'art. 20 comma 4 DPR 380/2001 e ss.mm.ii., una volta richieste le modifiche di modesta entità, laddove l'interessato non si pronunci nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, ovvero, in caso di adesione, non integri la documentazione nei successivi 15 giorni, il responsabile del procedimento comunicherà nei successivi 15 giorni il rigetto della domanda e la conclusione del procedimento.

7.5 Specifiche per variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili

1. Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo, i titolari subentranti devono presentare, entro 30 giorni dall'atto di trasferimento, apposita comunicazione di voltura allo sportello competente per il cambio d'intestazione del titolo abilitativo, allegando copia della documentazione che giustifica il cambio di titolarità degli immobili.
2. Qualora vi sia la variazione del direttore dei lavori, il titolare deve comunicare allo sportello competente il nominativo del nuovo tecnico.
3. L'omissione della comunicazione di variazione del direttore dei lavori comporta l'applicazione della sanzione prevista nel Titolo IV del presente Regolamento.

7.6 Diritti di segreteria per i procedimenti edilizi

1. Le tariffe dei diritti di segreteria sono approvate con Deliberazione di Giunta Comunale. Gli importi sono differenziati in base alla tipologia di procedimento edilizio.
2. Le tariffe sono aggiornate annualmente secondo normativa vigente.

Art.8 - Controlli a campione

1. Sono assoggettate a controllo a campione le Comunicazioni di Inizio Attività Lavori Asseverate, nella misura minima di una ogni dieci rispetto alla consistenza di quelle pervenute, in base al numero progressivo di protocollo assegnato, fatta salva la possibilità per il responsabile del procedimento di provvedervi, oltre alla succitata procedura, in ogni altro caso.
2. Le CILA selezionate a campione sono sottoposte a verifica istruttoria in ordine:
   - all'idoneità dell'istituto della CILA in relazione alla classificazione tecnico/giuridica dell'intervento;
   - alla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente;
   - alla veridicità di quanto dichiarato dal tecnico progettista nella relazione tecnica di asseverazione.
3. Tutte le CILA trasmesse sono in ogni caso sottoposte al controllo di verifica di completezza documentale.

Art.9 - Commissione locale per il paesaggio

1. La Commissione Locale per il Paesaggio ha le funzioni di esprimere parere sugli interventi riguardanti:
   - le istanze ai sensi art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. al fine della realizzazione di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore dei luoghi ricadenti all'interno di ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., ivi comprese le istanze ai fini della realizzazione di opere di urbanizzazione nei S.U.A. o interventi per opere pubbliche e/o d'interesse pubblico che alterano l'aspetto esteriore dei luoghi;
   - le istanze di accertamento di compatibilità ai sensi art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.
   - relative ad interventi edilizi che alterino l'aspetto esteriore dei luoghi ricadenti all'interno di ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
2. La Commissione Locale per il Paesaggio valuterà la compatibilità degli interventi oggetto delle succitate istanze con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'ambito e del contesto in cui si inseriscono.
3. La Commissione Locale per il Paesaggio è composta da 2 componenti nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico – monumentali in possesso di qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella materia della tutela del paesaggio. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti.
4. Assiste alle sedute della Commissione, in qualità di Segretario verbalizzante senza diritto di voto, un funzionario comunale designato dal Responsabile del Settore.
5. La Commissione è integrata con la commissione Edilizia e si riunisce su convocazione del Presidente comunicata ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta salvo casi di comprovata urgenza nei quali può essere convocata anche il giorno prima. Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno un membro.
6. Qualora uno dei membri esperti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
7. La Commissione rimane in carica per un periodo non superiore al mandato del Sindaco che l'ha nominata. Trascorso tale termine, la Commissione esercita le proprie funzioni sino alla nomina dei nuovi componenti. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

Art.10 - Commissione Edilizia (CE)

1. La Commissione Edilizia (CE) è istituita con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. Supporta gli Uffici comunali esprimendo il proprio

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.

2. La commissione Edilizia esprime il suo parere su:
   - sugli interventi su immobili soggetti a vincolo di cui alla Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., su immobili vincolati o comunque tutelati;
   - gli interventi che interessano immobili compresi in zone soggette al vincolo di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., o comunque soggette a vincolo paesistico e ambientale, fatti salvi gli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (interventi non soggetti ad autorizzazione ambientale);
   - i Piani Urbanistici Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, tutte le nuove costruzioni purché non inserite in Piani Attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente Organo Comunale.
3. Il parere della Commissione Edilizia può essere richiesto anche per specifici interventi su motivata richiesta del Responsabile del procedimento.
4. La Commissione Edilizia è composta dal Responsabile del Settore competente o da un suo delegato in qualità di presidente (membro di diritto), da 6 componenti, nominati dal Consiglio Comunale scelti tra esperti in materia, con particolare riferimento alle tematiche relative alla pianificazione territoriale, all'urbanistica, all'architettura, all'ingegneria, all'agronomia e alla geologia. La qualifica di esperto deve essere comprovata da apposito curriculum attestante la competenza, nelle materie di cui sopra. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno due rappresentanti della minoranza. Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia chi sia parente di primo e di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la Commissione stessa. Assiste alle sedute della Commissione, in qualità di Segretario verbalizzante senza diritto di voto, un funzionario comunale designato dal Responsabile del Settore.
5. La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente comunicata ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta salvo casi di comprovata urgenza nei quali può essere convocata anche il giorno prima. Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno due membri.
6. Qualora uno dei membri esperti risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

7. La Commissione Edilizia rimane in carica per un periodo non superiore al mandato del Sindaco che l'ha nominata. Trascorso tale termine, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni sino alla nomina dei nuovi componenti. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.

Art.11 - Commissione territorio

1. Non prevista.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art.12 - Annullamento d'ufficio in autotutela

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

Art.13 - 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 motivata richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dell'atto stesso.
2. Lo SUE e SUAP, entro 30 giorni dalla richiesta di riesame, comunica all'interessato le proprie determinazioni in merito con indicazione sulla fondatezza o infondatezza delle motivazioni prospettate, e nello stesso termine, qualora ricorrano le condizioni per l'esercizio dell'autotutela, attiva il procedimento di riesame.

Art.14 - Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nel rispetto delle modalità e delle finalità previste dalla vigente normativa, attesta la destinazione urbanistica di un'area come definita dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.
2. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), per i siti potenzialmente contaminati definiti dalla Regione, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale (art. 251, comma 2, del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.), riporta l'esito delle analisi che attestino l'eventuale superamento delle concentrazioni di rischio.
3. La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) è presentata in via cartacea o in modalità telematica dal proprietario o avente titolo all'area interessata dall'intervento edilizio, con riportati i dati catastali ed allegando un estratto di mappa catastale in scala con individuazione degli immobili oggetto di richiesta.
4. Il C.D.U. è rilasciato dal Responsabile competente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda; conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5. La richiesta di CDU è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Art.15 - Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi ad interventi autorizzati con permesso di costruire o segnalati con SCIA possono essere prorogati nei casi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
2. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini d'inizio del titolo abilitativo e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare nuova istanza di Permesso di Costruire o una nuova SCIA, riproponendo il progetto per il medesimo intervento, integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore. La richiesta è inoltrata tramite portale telematico senza dover depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non subisce variazioni, e se, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata e previa sottoscrizione del professionista anche successivamente incaricato. A fronte di intervenute modifiche normative di settore, della pianificazione generale o variazioni progettuali anche minime, dovrà essere presentato un nuovo progetto.
3. Qualora non sussistano i presupposti per prorogare i termini di fine lavori del titolo abilitativo e ne intervenga la decadenza, è possibile presentare idoneo titolo abilitativo (PdC, SCIA, CILA) in relazione alle opere non eseguite integrato con le eventuali ulteriori verifiche necessarie a fronte di intervenute normative del settore. La richiesta è inoltrata tramite portale telematico senza dover depositare nuovamente la documentazione già prodotta con la precedente domanda se l'intervento non subisce variazioni, e se, nel rispetto degli incarichi professionali, la predetta documentazione risulti invariata e previa sottoscrizione del professionista anche successivamente incaricato. A fronte di intervenute modifiche normative di settore, della pianificazione generale o variazioni progettuali anche minime, dovrà essere presentato un nuovo progetto.

Art.16 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.
2. Un edificio dichiarato inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

Art.17 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e

rateizzazioni

1. Per la determinazione del contributo di costruzione, e i casi di riduzione o esonero dal pagamento, si richiamano gli articoli 16, 17 e 19 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. nonché le modalità e determinazioni stabilite dalla LRV 61/1985 e ss.mm.ii.
2. Le modalità di calcolo del contributo sono quelle stabilite dalla legge vigente.
3. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e il contributo relativo al costo di costruzione sono determinati con Delibera del Consiglio Comunale e aggiornati con Delibera di Giunta Comunale.
4. L'aggiornamento degli importi di cui al comma 4 è eseguito annualmente in relazione alla variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione dei fabbricati residenziali e secondo la normativa in vigore.
5. Per interventi onerosi comportanti la corresponsione del contributo di costruzione deve essere allegata la documentazione necessaria dimostrativa del calcolo.
6. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche in soluzioni rateali, secondo la normativa vigente, le modalità e le garanzie stabilite con Deliberazione di Giunta comunale.

Art.18 - Pareri preventivi

1. È facoltà dei soggetti interessati chiedere allo Sportello telematico un parere preventivo in merito alla fattibilità degli interventi edilizi oggetto di successivo titolo abilitante, con particolare riguardo agli interventi non asseverabili.
2. Alla richiesta, deve essere allegata adeguata documentazione che rappresenti lo stato di fatto e di progetto, documentazione fotografica dei luoghi con coni visuali e relazione tecnica illustrativa
3. La richiesta di parere preventivo è assoggettata al preventivo pagamento dei diritti di istruttoria nella misura quantificata con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
4. Entro 60 giorni dalla richiesta, lo Sportello telematico dell'edilizia si esprime con un parere di massima, non vincolante.

Art.19 - 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 condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone 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, anche senza preventiva acquisizione del necessario titolo abilitativo, eseguire quegli interventi finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo.
3. L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del pro-

fessionista incaricato anche per quanto riguarda la effettiva verifica della esistenza del pericolo.

4. Il proprietario deve dare immediata comunicazione dei lavori ed adempiere, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, a quanto previsto dalle norme vigenti al fine di ottenere il 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 Responsabile competente di disporre, ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., l'esecuzione di opere o interventi per scongiurare le condizioni di pericolo di cui al comma.

Art.20 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Il Comune garantisce il rispetto degli obblighi previsti dalla vigente normativa in materia di trasparenza, accesso ai documenti amministrativi e lotta alla corruzione nelle pubbliche amministrazioni.
2. È fatto obbligo di pubblicare nell'apposita sezione del sito istituzionale comunale quanto previsto dal D. Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii..

Art.21 - Coinvolgimento e partecipazione dei cittadini, degli abitanti e dei portatori di interesse

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

Art.22 - Concorsi di urbanistica e architettura

1. Il Comune può, nel rispetto della vigente normativa, avviare procedure finalizzate all'esperimento di concorsi di urbanistica e di architettura nelle ipotesi in cui la complessità o la specificità dell'intervento urbanistico ed edilizio rendano necessario un confronto concorrenziale.
2. Il concorso è una procedura di aggiudicazione intesa a fornire un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice, sulla base di criteri qualitativi.
3. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.
4. L'art. 213, comma 2, del D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii. prevede la pubblicazione di bandi tipo.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

L'attività libera è disciplinata dall'art. 6 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., e integrata con decreto del 02 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e ss.mm.ii..

Art.23 - Comunicazione di inizio e di differimento 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, utilizzando l'apposita modulistica.
2. In caso di mancata comunicazione sarà considerata quale data di inizio dei lavori quella di rilascio del permesso di costruire, a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge (deposito degli impianti, denuncia delle opere in c.a. qualora necessarie, nominativo impresa esecutrice delle opere, nominativo a cui deve riferirsi il D.U.R.C., ecc.).
3. L'inizio dei lavori si configura quando gli immobili esistenti vengono in qualunque modo manomessi al fine di dar corso ai lavori. 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.
4. Il titolare del Permesso di costruire, SCIA e CILA, o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare allo sportello competente la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposita modulistica disponibile nella piattaforma telematica.
5. L'omissione della comunicazione di inizio dei lavori comporta l'applicazione della sanzione prevista nel Titolo IV del presente Regolamento.
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 a condizione che sia già stata prodotta tutta la documentazione prevista per legge per iniziare i lavori
7. Eventuali successive variazioni dei dati, dei termini e dei soggetti responsabili dell'opera da eseguirsi o il verificarsi di fatti estranei alla proprietà, tali da impedire la prosecuzione dei lavori il cui inizio sia stato comunicato, devono essere trasmessi tempestivamente in forma scritta allo sportello competente.

Art.24 - Atti preliminari all'inizio dei lavori

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della SCIA, deve comunicare/trasmettere al Comune:
   - la data di inizio lavori;
   - la documentazione prevista dall'art. 65 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. in merito alla realizzazione di strutture in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica;

- la documentazione prevista dall'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., attestante l'ottemperanza alle disposizioni di legge sul contenimento del consumo energetico;
- la documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 e ss.mm.ii. in materia di gestione delle terre e rocce da scavo;
- la dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione prevista alle lettere a) e b) del comma 9 dell'art. 90 del D. Lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D. Lgs n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- ogni altra documentazione necessaria in relazione al tipo di intervento;
- autorizzazione per l'inizio dei lavori prevista dall'art. 94 e 94 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. in merito alle costruzioni in zone sismica.

Art.25 - Comunicazione di fine dei lavori

1. Entro il termine di validità del titolo, il titolare del permesso di costruire, SCIA e CILA o suo avente causa, congiuntamente al direttore dei lavori, deve comunicare allo sportello telematico la data di fine dei lavori.
2. Nei casi indicati all'articolo 3 del D. Lgs 192/2005 e ss.mm.ii., contestualmente alla dichiarazione di fine lavori deve essere prodotto l'Attestato di Qualificazione Energetica, sottoscritto dal direttore dei lavori che assevera come sono state realizzate le componenti che interessano gli aspetti energetici dell'edificio.
3. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
4. L'omissione degli adempimenti relativi alla comunicazione di fine lavori comporta l'applicazione della sanzione prevista al Titolo IV del presente Regolamento, salve le previsioni sanzionatorie di legge.

Art.26 - Occupazione di suolo pubblico

1. Le eventuali occupazioni di suolo pubblico che si rendessero necessarie per l'esecuzione dei lavori devono essere 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. In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il Responsabile competente subordina il rilascio dell'autorizzazione al deposito di una congrua cauzione, determinata dall'organo competente che viene restituita entro 90 giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune: in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art.27 - Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica

1. La eventuale necessità di avvio di opere di bonifica che dovesse emergere in corso di esecuzione dei lavori deve essere immediatamente comunicata ai competenti uffici, seguendo le prassi amministrative dettate dalle norme ambientali vigenti e adottando ogni misura precauzionale prevista o richiesta dagli enti stessi con specifici provvedimenti cautelari provvisori in attesa dell'approvazione amministrativa della procedura di bonifica.

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.28 - 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 compiute a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni della vigente normativa, oltre che conformi al progetto assentito.

Art.29 - Punti fissi di linea e di livello

1. Il titolare del permesso di costruire e/o del titolo edilizio deve attenersi a quanto approvato nel progetto e/o allegato alla scia relativamente ai punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
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.

Art.30 - Conduzione del cantiere

1. L'installazione e conduzione del cantiere devono avvenire nel rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, sicurezza e di prevenzione incendi e, in generale, di ogni altra disposizione normativa in materia di conduzione dell'attività edilizia.
2. Per l'intera durata di esecuzione delle opere assentite devono essere adottate idonee misure

volte ad evitare qualsivoglia danno a persone o cose.

3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il luogo destinato all'opera va recintato lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente compatibilmente con le norme di sicurezza. 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. L'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.
4. All'interno del cantiere deve essere tenuta a disposizione tutta la documentazione richiesta, in particolar modo:
   - gli atti abilitativi dell'opera;
   - i relativi elaborati di progetto che consentano di verificare anche il rispetto della normativa di settore in particolare in materia di contenimento dei consumi energetici, strutture, antisismica, ritrovamenti archeologici;
   - il piano per la sicurezza e tutta la documentazione accessoria richiesta;
   - la documentazione con attestazione relativa al deposito dei cementi armati.
5. Il Comune ha la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi la sospensione dei lavori in caso di violazione delle norme di cui al presente articolo e/o eventuali interventi sostituivi a spese degli interessati.

Art.31 - Cartelli di cantiere

1. I cantieri edili devono essere muniti di un cartello affisso in modo tale da consentirne chiaramente la lettura.
2. Il cartello deve essere di dimensioni non inferiori a m. 0,70 x 1,00 e contenere le indicazioni relative a:
   - tipologia dell'intervento in corso di realizzazione;
   - estremi del titolo edilizio;
   - nominativi del progettista, del committente, del calcolatore delle opere in cemento armato, dell'impresa esecutrice del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza e del responsabile dei lavori;
   - data inizio lavori;
   - recapito telefonico di un referente;
   - e quant'altro previsto dalle norme vigenti.
3. Il cartello e le scritte in esso contenute non sono soggetti ad autorizzazione e sono esenti dal

pagamento di tasse e diritti comunali.

4. Il cartello di cantiere può riportare indicazioni ulteriori, ove ritenute necessarie o utili, rispetto a quelle sopra specificate.
5. La mancata affissione del cartello, o l'affissione del cartello con dati incompleti comporta l'applicazione della sanzione prevista dal titolo IV del presente regolamento.

Art.32 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Le operazioni di scavo devono essere effettuate secondo criteri volti a garantire stabilità e sicurezza dei terreni; detti criteri devono essere previsti già in sede progettuale nel rispetto della vigente normativa.
2. La sicurezza degli edifici eventualmente adiacenti deve comunque essere monitorata e verificata in relazione alle caratteristiche dello scavo e del terreno. Tali operazioni devono essere condotte a cura e spese del dell'intestatario del titolo abilitativo.
3. Gli scavi non devono impedire od ostacolare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti peraltro necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta al riguardo autorizzazione all'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto previsto dal precedente art.Art.26 - .
4. Tutti gli scavi devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare nel rispetto vigente normativa di settore.
5. Le demolizioni di regola sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte. Le demolizioni con carattere autonomo sono autorizzate con uno specifico titolo abilitativo.
6. La gestione delle terre e rocce da scavo deve conformarsi alle disposizioni, modalità e tempistiche previste dalle norme vigenti.

Art.33 - Tolleranze nella realizzazione delle opere edili

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, rientrano nella tolleranza gli scostamenti dalle misure progettuali individuate dall'art. 34, comma 2 ter del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii..

Art.34 - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

1. I soggetti responsabili della 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. n. 81/2008 e ss.mm.ii..

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

Art.35 - 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. Gli eventuali necessari interventi di bonifica devono essere eseguiti nel rispetto della vigente normativa, dandone immediata comunicazione agli uffici competenti.
5. Restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art.36 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

1. Il costruttore è tenuto 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 è necessario provvedere tempestivamente alla pulizia.
2. Ultimati i lavori, il costruttore e il titolare dell'atto abilitativo a costruire 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.
3. 3. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare degli atti abilitativi.

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

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art.37 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. Le costruzioni dovranno rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia:
   - per gli edifici residenziali i parametri sono stabiliti dal DM 05.07.1975;
   - per gli edifici non residenziali i parametri sono stabiliti dalla DGRV 1887/1997 e dal D. Lgs 81/2011 e ss.mm.ii.
2. Gli edifici residenziali privati sono quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività domestica dei cittadini e sono cosi classificati:
   Categoria A1) locali principali: soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto;
   Categoria A2) locali accessori nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni quali: servizio igienico o bagno nel caso di unico locale in dotazione all'unità edilizia, magazzini o depositi, spogliatoi;
   Categoria A3) locali di servizio: disimpegni inferiori a 10,00 mq, centrali termiche, magazzini e ripostigli inferiori a 5,00 mq.
3. Gli edifici non residenziali riguardano gli edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, agricole, di prestazione di servizi, deposito e sono cosi classificati:
   Categoria B1) locali nei quali vi sia la presenza continua di persone: laboratori, locali produttivi, negozi, pubblici esercizi, refettori, palestre;
   Categoria B2) locali nei quali vi sia la presenza continua di persone, assimilabili a quelli di abitazione privati di categoria A1: uffici, studi, sale lettura, scuole private, ambulatori, camere alberghi;
   Categoria B3) locali accessori nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni: servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, disimpegni, magazzini, depositi, archivi.
4. I locali di piano terra abitabili devono essere impostati a quota + 0,20 ml rispetto al piano di campagna. Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore se non nel caso di restauri e risanamenti conservativi con mantenimento destinazioni.

37.1 Altezze minime

1. Per gli edifici residenziali i locali di categoria A1 devono essere garantite le seguenti misure di altezza:
   - H altezza minima netta misurata da pavimento a soffitto: 2,70 ml;
   - H.1 altezza media minima netta con soffitto inclinato: 2,70 ml;
   - h altezza minima netta misurata nel punto più basso: 2,00 ml.

Per i locali di categoria A2 e A3 devono essere garantite le seguenti misure di altezza:

- H altezza minima netta misurata da pavimento a soffitto: 2,40 ml;
- H.1 altezza media minima netta con soffitto inclinato: 2,40 ml;
- h altezza minima netta misurata nel punto più basso: 1,60 ml.

Le suddette altezze minime riguardano gli interventi di nuova costruzione. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data antecedente al DM 05/07/1975 (in Gazz.Uff. 18/07/1975) che non comportino demolizione e ricostruzione o nei quali sia obbligatorio il mantenimento delle altezze di gronda, sono ammesse le altezze minime dello "stato legittimo".

2. Per gli edifici non residenziali i locali devono essere garantite le seguenti misure di altezza:
   - per i locali di categoria B1 altezza minima: 3,00 ml;
   - per i locali di categoria B2 altezza minima: 2,70 ml;
   - per i locali di categoria B3 altezza minima: 2,40 ml ad esclusione delle docce che devono avere un'altezza minima di 2,70 ml
3. Sono ammessi interventi di soppalcatura alle seguenti condizioni:
   a) Negli immobili con destinazione residenziale/direzionale/commerciale per i locali con altezza interna netta di almeno ml. 4,60 è ammesso il ricavo di soppalchi.
   b) In tale fattispecie l'altezza interna media/netta della porzione sottopalco o sovrapalco non può essere inferiore a ml. 2,20; la superficie del soppalco comprende anche le scale di accesso, non può superare il 40 % della superficie netta del locale stesso.
   c) I soppalchi e/o le scaffalature soppalcate nei fabbricati a destinazione industriale/artigianale non sono considerati come piani distinti; sono ammessi soltanto se costruiti con strutture in ferro o legno.
   d) Tutti i soppalchi dovranno inoltre essere provvisti di parapetti e protezioni verso il vuoto o le scale, secondo quanto previsto dal comma 4 del successivo art. 37.6.
   e) Sui soppalchi aperti al pubblico dovranno essere esposti, in punti ben visibili, cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (espresso in kg/mq.), desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di progettista abilitato.
4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 si rimanda ai parametri contenuti nella L.R. n. 51/2019 e ss.mm.ii..
5. Le autorimesse interrate con le caratteristiche di cui al DM 1.2.1986 e s.m.i. possono avere altezza minima pari a ml. 2,20 per autorimesse fino a 9 posti auto. Per autorimesse con più di 9 posti auto l'altezza dei piani non può essere inferiore a 2.2 m con un minimo di 2 m sotto trave.

37.2 Superfici minime

1. Per edifici residenziali nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con modalità di demolizione/ricostruzione, devono avere le seguenti superficie minime:
   a) camere da letto minimo 9,00 mq se per una persona, minimo 14,00 mq se per due persone;

b) soggiorno minimo 14,00 mq;
c) cucina minimo 9,00 mq o riducibili a 4 mq se ampliamente comunicanti con il soggiorno;
d) servizio igienico minimo 4,00 mq per il servizio igienico principale;
e) ripostiglio minimo 4,00 mq;
f) posto auto coperto minimo 15,00 mq.

2. In tutte le tipologie di edifici, in ogni zona omogenea e per qualsiasi superficie utile abitabile ammessa, non sono consentiti alloggi costituiti da monolocali, ad esclusione delle attività turistiche, agrituristiche, che sono comunque sempre ammessi.
3. Per edifici non residenziali vanno rispettate le seguenti superfici minime:
   a) locali di categoria B1 e B2, salvo le camere da letto delle strutture ricettive, disciplinate da specifica normativa, minimo 9,00 mq;
   b) spogliatoi minimo 1,20 mq per addetto;
   c) servizi igienici minimo 2,00 mq;
   d) docce minimo 1,00 mq.
4. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 si rimanda ai parametri contenuti nella L.R. n. 12/1999.
5. Fermo restando le superfici minime indicate ai precedenti commi, le nuove unità/alloggi residenziali, ivi comprese le tipologie unifamiliari/bifamiliari/schiera, devono avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 60, con esclusione della z.t.o. “A - Centro Storico” (escluse le superfici di cui all’art. 17 delle NTO comma 5 punti a-b-c-d-e-f); la superficie utile abitabile si intende come la somma delle superfici di pavimento dell’alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. Non confluiscono nel calcolo della superficie utile abitabile alcun vano con pavimento al di sotto della quota 0,00 di riferimento e nel sottotetto non abitabile.

37.3 Dotazione degli alloggi

1. Gli alloggi devono essere dotati dei seguenti locali:
   a) Cucina, bagno, camera matrimoniale o singola nel solo caso di monolocale, ripostiglio e posto auto coperto o garage;
   b) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile;
   c) In almeno un locale destinato a servizi igienici deve essere previsto anche uno spazio per la lavatrice, con relativi attacchi e scarichi, completo di lavabo, vaso, vasca o doccia.

37.4 Illuminazione

1. La superficie illuminante viene computata in base al serramento apribile.

2. Per gli edifici residenziali le caratteristiche di illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi sono:
   - per i locali di categoria A1 minimo 1/8 del pavimento;
3. I locali residenziali devono essere dotati di illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
4. La conservazione delle minori superfici finestrate esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti (esclusa demolizione con ricostruzione) antecedenti alla data dell'antecedente al DM 05/07/1975 (in Gazz.Uff. 18/07/1975) anche in deroga al precedente punto. La superficie finestrata non deve essere comunque inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.
5. Per edifici non residenziali le caratteristiche di illuminazione sono quelle previste dalla circolare regionale 01.07.97 n° 13 e ss.mm.ii.,
6. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, come previsto dalla L.R. 12/99 e ss.mm.ii. il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
7. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie anche per la parte esterna.
8. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

37.5 Ventilazione ed areazione

1. La superficie di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
2. Vanno rispettate le norme generali UNI-CIG di cui alla L. 6.12.1971, n. 1083 e D.M.7.6.1973 e ogni ss.mm.ii..
3. Per i locali non residenziali le caratteristiche di ventilazione sono quelle previste dalla circolare regionale 01.07.97 n° 13 e ss.mm.ii.,
4. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
5. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
6. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi

assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

7. I locali 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.
8. La stanza da bagno principale deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq 0,60 per il ricambio dell'aria.
9. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
10. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
11. 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.

37.6 Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Devono essere conformi al D.M. 236/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Le scale:
   - le scale comuni dei fabbricati debbono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di ristrutturazioni;
   - per le scale interne ad alloggi unifamiliari è ammessa la larghezza minima di ml 0,90;
   - le scale comuni devono essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale: sono fatte salve disposizioni diverse e/o specifiche o interventi che riguardano particolari tipologie condominiali;
   - le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente a condizione che sia assicurato un idoneo ricambio d'aria che eviti ristagni di odori e che siano garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
   - le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a ml 0,90 e non superiore a ml 1,00;
   - sono ammesse le scale esterne soltanto per motivi di sicurezza. Solo in casi di dimostrata impossibilità di soluzioni alternative sono ammesse scale esterne a servizio dei fabbricati per raggiungere al massimo il primo piano (con esclusione della zona "A – Centro Storico");
3. Gli ascensori:

- in tutti i fabbricati di nuova costruzione con più di tre livelli deve essere previsto l'impianto di ascensore;
- l'impianto di ascensore, in ogni sua parte ed elemento, deve essere conforme alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei disabili e rispettare le norme di cui alla legge 13/89 e ss.mm.ii..

4. Le ringhiere ed i parapetti:
   - devono avere altezza minima di ml 1,00. Eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro. Sono vietati gli elementi delle ringhiere ad andamento orizzontale che siano scalabili in quanto di possibile pericolo per i bambini. Sono vietate soluzioni di ringhiere che presentino elementi con spigoli, protuberanze e agganci tali da poter arrecare danno a persone o cose.
5. Vanno comunque rispettate tutte le prescrizioni di dettaglio 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 L.R. n. 16/2007 approvate con DGR n. 509 del 2/03/2011 ss.mm.ii..

37.7 Piani seminterrati e interrati

1. I piani seminterrati e interrati, rispetto al piano di campagna, non possono essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati solo a locali accessori o di servizio.
2. I locali devono soddisfare tutte le altre condizioni relative all'areazione, alle dimensioni e all'isolamento dalla umidità.
3. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai locali sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo. Possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini idonee aperture purché siano sempre munite di opportune difese quali inferriate a maglie fitte.
4. I locali interrati o seminterrati non possono essere destinati ad ambienti di lavoro di tipo B1 o B2, salvo che non sussistano le seguenti condizioni e vengano adeguatamente documentati i requisiti tecnici contenuti nel presente articolo.

   <u>Per i locali interrati:</u>
   - i muri perimetrali esterni, su almeno un lato lungo e un lato breve del locale, devono essere resi liberi dal terreno circostante tramite sbancamento, la cui larghezza sia maggiore della quota interna dei locali e la cui profondità sia almeno di cm 15 al di sotto del pavimento del locale stesso, in modo che vi possano sfociare i fori di aerazione del vespaio. È ammessa la possibilità di realizzare una scarpata con inclinazione non superiore a 45°; in tal caso la

distanza minima tra muro perimetrale e inizio della scarpata deve essere di almeno m 1,50. I restanti muri perimetrali, a contatto con il terreno, devono essere protetti contro l'umidità;

- l'altezza minima interna netta deve rispettare quanto disposto dal precedente art. 37.1;
- l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta devono risultare rispettivamente di 1/10 e 1/20 della superficie lorda di pavimento, ed essere uniformemente distribuita. Nel computo delle superfici di aeroilluminazione possono essere considerate le aperture su bocche di lupo per la superficie inferiore tra quella della finestra e quella della bocca di lupo corrispondente;
- l'attività lavorativa non deve comportare lavorazioni nocive e non deve esporre i lavoratori a temperature eccessive, nel rispetto delle norme in materia (D.P.R. 626/94 e ss.mm.ii.);
- il pavimento deve essere separato dal suolo mediante un piano sottostante o mediante un vespaio ventilato di altezza non superiore a m 0,50, o tavellonato con intercapedine non inferiore a m 0,10; la linea di falda deve essere ad almeno m 2,00 dal pavimento;
- qualora il terreno circostante sia inclinato (almeno del 20%), e di tipo roccioso o compatto, lo sbancamento potrà essere a parete verticale, con larghezza di M 1,50, a condizione che i muri dei fabbricati prospicienti lo sbancamento siano doppi con intercapedine, e che sia previsto un efficace sistema di smaltimento delle acque piovane sul fondo dello sbancamento medesimo. Per i locali seminterrati:
- i muri perimetrali esterni, su almeno un lato lungo e un lato breve del locale, devono essere separate dal terrapieno mediante una intercapedine ventilata tra fabbricato e sbancamento, di luce libera di almeno m 1,50, calcolati tra paramento esterno del seminterrato e muro di sostegno del terrapieno, e profonda almeno cm 15 al di sotto del pavimento del seminterrato stesso. I muri perimetrali a contatto con il terreno devono essere protetti, medianti adatti materiali, contro l'umidità;
- l'altezza minima interna netta deve rispettare quanto disposto dal precedente art. 37.1;
- l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta devono risultare rispettivamente di 1/10 e 1/20 della superficie lorda di pavimento, ed essere uniformemente distribuita. Nel computo delle superfici di aeroilluminazione possono essere considerate le aperture su bocche di lupo per la superficie inferiore tra quella della finestra e quella della bocca di lupo corrispondente;
- l'attività lavorativa non deve comportare lavorazioni nocive e non deve esporre i lavoratori a temperature eccessive, nel rispetto delle norme in materia (D.P.R. 626/94 e ss.mm.ii.);
- il pavimento deve essere separato dal suolo mediante un piano sottostante o mediante un vespaio ventilato di altezza non superiore a m 0,50, o tavellonato con intercapedine non inferiore a m 0,10; la linea di falda deve essere ad almeno m 2,00 dal pavimento;
- qualora il terreno circostante sia inclinato (almeno del 20%), e di tipo roccioso o compatto, e per almeno la metà del perimetro i muri risultino assimilabili a quelli fuori terra, in alternativa all'intercapedine prescritta per i locali interrati, possono essere realizzati muri doppi con intercapedine, isolati verso l'esterno con materiale impermeabile.

37.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1. Per i sottotetti esistenti alla data del 06 aprile 2019 si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019 n. 51 e ss.mm.ii., come recepita dal presente Regolamento Edilizio. Si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza. In ogni caso l'esistenza dovrà essere opportunamente documentata.
2. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti si attuano in tutto il territorio comunale nel rispetto:
   - delle disposizioni dalla L.R. 51/2019 e ss.mm.ii.; • delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
3. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31 lett. d) della legge 05/08/1978 1978, n.457/78. art.3 DPR 380/2001 e ss.mm.ii.
4. Gli interventi di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire o SCIA alternativa secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, 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 380/2001 e ss.mm.ii., calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe comunali per le opere di nuova costruzione.
5. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti restano subordinati al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione.
6. In assenza del reperimento degli spazi pertinenziali l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi stabilita dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento.
7. La richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA alternativa per gli interventi di cui sopra dovrà contenere, oltre alla normale documentazione, quanto segue:
   - dettagliata documentazione atta a dimostrare la data di esistenza del sottotetto o mansarda;
   - calcolo planivolumetrico corredato di elaborati grafici, atto a dimostrare il requisito di rispetto dell'altezza utile media;
   - dettagliata dimostrazione di reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in rapporto al volume già esistente.
8. Resta comunque fatto salvo il rispetto di tutte le altre normative urbanistico – edilizie, con particolare riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

Art.38 - Requisiti prestazionali degli edifici

1. Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al Piano degli Interventi fornisce indicazioni progettuali orientate all'ottimizzazione della qualità degli edifici e vengono sostenute 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. Vanno comunque rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle leggi comunitari, nazionali e regionali, dai relativi regolamenti attuativi e dalle norme UNI vigenti.

Art.39 - Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale - Indicazioni

1. S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza.
2. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano di ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.
3. I parametri prestazionali fondamentali raccomandati per conseguire una buona flessibilità progettuale sono i seguenti:
   - adottare, in particolare per il piano terra, altezze di piano che si adattino a diverse destinazioni d'uso;
   - adottare maglie strutturali il più possibile regolari con luci ampie;
   - evitare forme dei solai irregolari;
   - utilizzare carichi utili compatibili con quelle destinazioni ritenute conciliabili con la collocazione, la forma e la tipologia dell'edificio;
   - dimensionare con larghezza i collegamenti verticali;
   - utilizzare, se possibile, pareti attrezzate o divisori facilmente smontabili (in cartongesso e simili);
   - utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento delle colonne montanti verticali degli impianti, la soluzione di cavedi facilmente accessibili, sovradimensionati e posti, possibilmente, nelle parti comuni;
   - utilizzare il più possibile, per l'alloggiamento dei collettori di distribuzione orizzontale degli impianti, la soluzione con controsoffitti, false pareti e pavimenti sopraelevati;
   - adottare sistemi centralizzati di produzione di calore e di condizionamento posizionando le relative macchine sui lastrici solari;
   - adottare per l'impianto elettrico e per gli impianti ausiliari una configurazione a stella ramificata, utilizzando, se possibile, un sotto-quadro per ogni zona.

Art.40 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

1. Per tutte le nuove abitazioni e gli ampliamenti ad uso residenziale è necessario predisporre misure idonee per evitare l'ingresso del gas radon, partendo dall'utilizzo di materiali non sospetti.

2. Nelle more dell'approvazione delle linee guida del Piano Regionale si applicano le seguenti disposizioni e cautele:
   - evitare o limitare l'impiego di materiali da costruzione ricchi di radon;
   - minimizzare l'ingresso del gas dal terreno con adeguate tecniche di isolamento dei locali con esso confinanti;
   - intervenire facilitando la rimozione del radon tramite interventi che favoriscano la rimozione del gas dal suolo sottostante l'edificio (per aspirazione, pressione contraria, …);
   - ventilazione adeguata e bilanciata di locali costituisce comunque uno strumento importante di limitazione della presenza del gas nell'edificio.

Art.41 - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi

1. 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 ml 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
   - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
   - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
   - i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
   - 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;
   - 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 e ss.mm.ii..

Art.42 - 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.43 - 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, il tutto progettato ai sensi della normativa vigente;
   - la viabilità d'accesso deve essere dotata degli opportuni raccordi e svincoli stradali, eventualmente separate dell'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 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 nuove 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" mentre per le intersezioni si dovrà fare riferimento al DM 19/04/2006 "norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".
3. Negli interventi attuati entro i centri abitati le caratteristiche e le dimensioni delle strade di distribuzione residenziali dovranno fare riferimento a quelle stabilite per le strade di categoria F locali in ambito urbano. Nelle aree produttive la larghezza della corsia per le strade di distribuzione non dovrà essere inferiore a 4,00 ml.
4. Nel caso di interventi urbanistici ed 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.

Sono interventi di ristrutturazione viaria:

- l'allargamento del sedime stradale esistente con l'arretramento delle recinzioni, dei passi carrai, l'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc.;
- il restringimento del sedime stradale esistente per il recupero degli spazi risultanti tra le recinzioni ed il ciglio asfaltato al fine dell'inserimento di marciapiede o piste ciclabili, alberature o siepi, bande polivalenti, banchine, ecc…

Nel caso di interventi edilizi diretti, il comune può concedere eventuali deroghe per gli interventi di ristrutturazione viaria qual ora opportunamente motivate e dimostranti grave pregiudizio alla realizzazione dell'intervento e alla funzionalità del lotto.

5. 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 ml 12 per i tessuti residenziali e ml 25 per i tessuti ove insistono attività produttive.
6. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. n. 13/1989 e dei D.M. n. 236/89 e n. 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.
7. Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima dovrà essere preferibilmente differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.
8. 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.44 - Portici pubblici o ad uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di passaggio pubblico, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. La progettazione dovrà favorire la continuità dei percorsi coperti, evitando interruzioni immotivate, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.
3. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere realizzato con materiale riconosciuto idoneo dal Comune e comunque rispondente alle disposizioni tecniche di norma adottate dall'Amministrazione comunale.

4. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere individuati nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, a basso consumo energetico, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, al quale spettano gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
6. L'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di m 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,70.
7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico i portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

Art.45 - Piste ciclabili

1. La realizzazione di piste ciclabili deve essere coerente con le direttive contenute negli appositi piani di settore e rispettate le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella legislazione nazionale e regionale vigente.
2. I tracciati ciclabili, per quanto tecnicamente possibile, devono essere orientati a favorire sul suolo urbano l'uso della bicicletta, quale mezzo di trasporto individuale alternativo a quello motorizzato.
3. Le dimensioni ed il calibro, nel rispetto delle suddette prescrizioni, deve tenere conto della gerarchia degli assi viari e del traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.
4. I percorsi della viabilità ciclabile, qualora indicati nelle planimetrie dello strumento di pianificazione, costituiscono una maglia coerente con i principali flussi della mobilità urbana e realizzabile anche per stralci.
5. Dette infrastrutture dovranno avere larghezza minima pari a ml 1,50 se per un solo senso di marcia e ml 2,50 se bidirezionale e in ogni caso adeguarsi alle norme tecniche di rango superiore.
6. Nei casi in cui i percorsi siano destinati anche alla viabilità pedonale, le larghezze sopra indicate dovranno essere incrementate in base alla sicurezza della circolazione ed ai livelli di traffico.
7. I percorsi ciclabili e/o ciclopedonali possono presentarsi preferibilmente autonomi, se separati dalla viabilità motorizzata a mezzo di aiuole, fossati, zone verdi, separatori ecc. ovvero percorsi a bordo strada quando individuati da apposita segnaletica sulla carreggiata stradale.
8. Nelle aree urbane è comunque indicata la soluzione del percorso ciclopedonale separato dalla sede veicolare a mezzo di una fascia sistemata a verde o con alberature.
9. Nella progettazione e realizzazione delle ciclopiste pedonali vanno sempre valutate le possibilità di collegamento con la rete dei percorsi già esistenti o di possibile realizzazione, con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e dei servizi presenti nell'area.

10. Nella progettazione degli spazi pubblici e delle aree per parcheggio devono essere previste aree idonee allo stazionamento dei cicli.

Art.46 - Aree per parcheggio

1. Le aree di sosta per parcheggio e manovra devono di norma essere approntate e pavimentate utilizzando materiali permeabili, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo. I parcheggi devono essere possibilmente alberati, ponendo a dimora specie di alto fusto autoctone o tradizionali.
2. Gli spazi di sosta e di manovra dei parcheggi devono essere dotati di idonee condizioni di accessibilità e fruibilità.
3. Le aree di sosta devono essere dotate di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche nel rispetto delle vigenti norme.
4. Per le aree di sosta di pertinenza ed in prossimità delle unità edilizie, è preferibile la sistemazione a verde o comunque con materiali non impermeabilizzanti per ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
5. La superficie minima per un parcheggio auto è di 5,00 ml x 2,50 ml. Nel caso che i parcheggi siano posti paralleli al senso di marcia la dimensioni minime è 6,00 ml x 2570 ml.
6. Le aree di parcheggio dovranno rispondere ai requisiti di cui alla L. 13/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. 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.

Art.47 - Piazze e aree pedonalizzate

1. La progettazione delle piazze e aree pedonalizzate aperte pubbliche o di uso pubblico dovrà essere volta ad una adeguata caratterizzazione dello spazio come per la vita urbana, curando la omogeneità formale dei luoghi annessi e/o collegati, finalizzando la composizione degli spazi in modo che rispondano a criteri idonei a favorire la coesione sociale.
2. Slarghi, piazze ed altri spazi aperti pavimentati devono essere realizzati nel rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche.
3. La superficie pavimentata deve presentare un sistema di adeguate pendenze in grado di convogliare l’acqua in determinati punti di raccolta: caditoie, griglie, fessure o aiuole per il recapito delle acque meteoriche.
4. Gli elementi di arredo urbano (cestini portarifiuti, panchine, fioriere, portabiciclette, giochi bimbi, elementi della pubblica illuminazione ecc..) partecipano alla valorizzazione degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico, la scelta degli elementi di arredo va concordata con l’Amministrazione comunale.

5. Le panche e i sedili sono disposti in posizioni significative rispetto ai percorsi, per favorire occasioni di aggregazione, incontri e la conversazione.

Art.48 - Percorsi 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 percorsi pedonali pubblici, realizzati in conformità 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 le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche l'Amministrazione può imporre la costruzione di marciapiedi stradali o percorsi pedonali, qualora mancanti, a carico dei proprietari dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
4. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità definite.
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 ml 2,50.
6. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti, qualora tecnicamente ammissibile, da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.
7. 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.
8. Lungo i marciapiedi, in funzione del reale flusso pedonale, potranno essere installati i punti 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.
9. Lungo i marciapiedi di grandi dimensioni possono essere collocati arredi pubblici quali per esempio panchine, cestini portarifiuti, cartellonistica istituzionale (bus, taxi, alberghi, ecc..) cassette del servizio postale, pensiline di attesa autobus, w.c. 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.

Art.49 - Accessi carrai e uscite per autorimesse

49.1 Accessi carrai:

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica, ai sensi di quanto disposto dalla legge 13.06.1991, n° 190 e ss.mm.ii. (nuovo codice della strada) e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e ss.mm.ii.. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
2. I cancelli devono essere posti in arretramento, dal filo strada, di almeno ml 5, misurati in senso perpendicolare rispetto al verso di marcia e secondo quanto previsto dal Codice della strada. Quelli a movimentazione telecomandata, possono essere posti a filo recinzione e devono essere provvisti di idonea segnalazione luminosa, di sistema di sicurezza a fotocellule, secondo la specifica normativa. Eventuali deroghe alle prescrizioni del presente comma potranno essere consentite nei casi previsti dal Codice della Strada dimostrando l'impossibilità di riservare tale misura.
3. Accesso carraio e accesso pedonale devono essere possibilmente limitrofi e accorpati.

49.2 Uscite per autorimesse:

1. Le rampe di uscita da autorimesse interrate o seminterrate, possono avere pendenza massima del 20% misurata lungo l'asse della rampa.
2. Le nuove rampe devono terminare con idoneo spazio orizzontale, indicativamente di ml 5,00, prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o di uso pubblico. Le rampe devono essere realizzate con materiale antisdrucciolevole.
3. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00 se rettilinee e a m 4,00 negli altri casi. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a m 4,50 per le autorimesse di oltre 15 autovetture, se previste per doppio senso di marcia, piani salve diverse disposizioni emanate di concerto con gli enti preposti. È facoltà del Comune vietare la realizzazione di rampe che comportino particolare pregiudizio al sistema ambientale, in particolare negli ambiti rurali.

Art.50 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

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 all'Ufficio Tecnico Comunale.
2. I chioschi sono manufatti facilmente smontabili e rimovibili con possibilità di chiusura totale, atti ad ospitare un servizio pubblico, un pubblico esercizio o un servizio commerciale. Essi devono avere le seguenti caratteristiche:

a) devono essere semplicemente appoggiati al terreno o su una base che non emerga dal pavimento. I chioschi devono avere struttura in metallo, con copertura in lamiera, di forma regolare;
b) superficie inferiore a 15 mq, comprensiva di eventuali portici, aggetti ed apparecchiature tecniche;
c) forma, modi costruttivi e arredi devono essere per materiale e colori scuri tipo marron e bronzato, coerenti con il contesto in cui si inseriscono. Gli elementi tecnici, come per esempio i condizionatori, devono essere inseriti in modo tale da non arrecare disturbo o impatto estetico;
d) la loro collocazione può avvenire solo in ampi spazi pedonali residuali del reale flusso ciclopedonale (pari ad almeno 2,00 m). I chioschi possono svolgere l'attività di vendita direttamente all'esterno o all'interno, nel qual caso devono essere corredati di una rampa adeguatamente posizionata in modo tale da non interferire con il pubblico passaggio.
e) per l'installazione di tali strutture è possibile procedere direttamente con la richiesta di occupazione di suolo pubblico. All'atto della rimozione di tali manufatti, il titolare della concessione, deve 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.
f) la collocazione deve 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 12,00 m.

3. I dehors (o plateatici) sono costituiti da un insieme di elementi mobili posti in modo funzionale ed armonico sul suolo pubblico o asservito all'uso pubblico; essi delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. I dehors devono avere le seguenti caratteristiche:
   a) 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.
   b) 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 negli altri casi.
   c) le strutture leggere e di facile removibilità, poste a copertura dei dehors, non si computano nel Volume o nella Superficie coperta, a condizione che il loro Volume non sia superiore al 50% del Volume dell'esercizio.
4. Tali strutture, se su suolo privato, anche se stabilmente infisse al suolo, non configurano delle nuove costruzioni e sono soggette a SCIA. Devono comunque rispettare le distanze dalle costruzioni e dalle vedute previste dal Codice Civile.

5. Tali strutture, se su suolo pubblico, devono essere preliminarmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale tramite apposite convenzioni/concessioni/accordi pubblico-privato.

Art.51 - 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. Si rinvia al Regolamento Comunale sulla occupazione di spazi ed aree pubbliche.
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. Gli indicatori e gli apparecchi indicati al punto precedente 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.
4. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, serbatoi debbono disporre di area propria recintata, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previo parere dell'ente proprietario della strada.

Art.52 - Recinzioni

1. Tutte le recinzioni, in qualsiasi zona si trovino, non devono essere di impedimento o di ostacolo alla visibilità o comunque disturbare la visibilità e comunque devono essere conformi alle norme del codice stradale L n° 190/1991 e ss.mm.ii. e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. n° 495/1992 e ss.mm.ii.
2. Per le zone di tipo residenziale, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, e non superare l'altezza massima di ml. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dalla quota del terreno per i confini interni.
3. Per le zone di tipo produttivo, le recinzioni delimitanti la proprietà potranno raggiungere un'altezza massima di ml 2,00 ed essere anche interamente opache.
4. Per le zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. Le recinzioni in rete metallica o materiali locali, quali sassi o mattoni, saranno ammesse solamente come conterminazione degli edifici (lotto di pertinenza massimo 2.000 mq), in tal caso l'altezza non potrà superare i ml. 1,50 o

comunque quella delle recinzioni adiacenti. È concessa deroga per le recinzioni trasparenti fino a ml. 2,00 (zoccolo a raso), giustificate da prescrizioni di carattere igienico-sanitario e/o di protezione del fondo da intrusi che possano danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate.

5. Particolare attenzione va riservata alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, urbane e storicoarchitettoniche delle recinzioni in relazione al sito di collocazione. In tale contesto va posto l'accento sull'obbligatorietà nell'uso di materiali costruttivi tipici dei luoghi e della tradizione.
6. Il Comune può concedere deroghe nel caso in cui si rendesse opportuno:
   - il proseguimento di recinzioni esistenti;
   - la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati;
   - uniformarsi alla diversa tipologia nella zona;
   - la realizzazione di una recinzione di qualità adeguatamente descritta nel suo rapporto tipologico con il fabbricato o con l'area da recintare.
7. La distanza dal confine stradale da rispettare per la realizzazione di nuove recinzioni sono quelle indicate nel Piano della viabilità approvato con D.C.C. n°48/2008;
8. Il Comune può obbligare l'arretramento ulteriore delle recinzioni, in particolare per garantire: - la continuità di strade aventi sezione maggiore o per particolari necessità;
   - la sicurezza della circolazione;
   - la continuità di marciapiedi esistenti;
   - la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclabili in strade che ne sono prive;
9. Tutte le recinzioni non potranno avere corpi sporgenti o elementi appuntiti o avere conformazioni tali da creare pericoli di contusione per i passanti. Potranno essere ammesse conformazioni particolari connesse a documentate ragioni di sicurezza, purché le stesse non comportino rischi o impedimenti per il traffico veicolare e pedonale, né comportino rischio per l'incolumità pubblica.
10. Le recinzioni dovranno garantire lo sgrondo ed il normale deflusso delle acque meteoriche.
11. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali; dovrà essere previsto l'arretramento in corrispondenza delle aree ecologiche.
12. Le essenze arboree, le siepi e simili devono essere collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione necessaria al transito delle persone del marciapiedi e non costituire intralcio o pericolo per chi transita.

Art.53 - Numeri civici

1. Il comune assegna agli accessi i numeri civici che devono essere apposti, con modalità coerenti con quanto indicato dall'ufficio competente, a spese dei proprietari dei fabbricati, in

corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o funzionalmente collegati con le stesse o da esse direttamente raggiungibili.

2. In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve dare comunicazione al Comune per la soppressione dei numeri civici.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art.54 - Aree Verdi

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.
2. Oggetto di tutela sono sia il patrimonio verde di proprietà pubblica sia quello di proprietà privata.
3. Gli spazi liberi 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.
4. Il Comune, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., 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.
5. Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nei precedenti commi del presente articolo comporta la l'applicazione della sanzione prevista al Titolo IV del presente regolamento.

Art.55 - Parchi urbani e giardini di interesse storico documentale

1. I parchi pubblici urbani ed i giardini pubblici sono curati dal Comune/Enti/Aziende preposte per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro, sicurezza e valorizzazione.

Art.56 - Orti urbani

1. Il Comune può mettere a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole per autoconsumo. In tale caso con deliberazione della Giunta comunale sono stabiliti i requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione.

Art.57 - Parchi e percorsi in territorio rurale

1. Il recupero e la valorizzazione del territorio agricolo è tra gli obbiettivi che il Comune intende perseguire, anche attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali.
2. Gli interventi di sistemazione/rifunzionalizzazione del paesaggio agrario, fermo restando il rispetto dell'ambiente naturale, devono essere attenti alla fruibilità collettiva del territorio, a cui sono preordinati vie, tracciati, sentieri, strade poderali e percorsi naturalistici in genere.

Art.58 - Sentieri

1. Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.
2. Il Comune persegue l'obbiettivo di sviluppare un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare nel territorio rurale, anche con la realizzazione di nuove tracce, prevedendo possibilmente di connettere i percorsi presenti nei comuni contermini e di raccordarsi con gli itinerari di lunga percorrenza, anche urbani, comprese ciclovie e ippovie.

Art.59 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Si rinvia alle norme del PRC concernenti la protezione del suolo e la sicurezza geomorfologica e idraulica degli interventi edilizi e urbanistici.
2. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art.60 - Approvvigionamento idrico

1. Acquedotto:
   - 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.
2. Pozzi privati:
   - solo nelle zone prive di acquedotto l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzo di approvvigionamento idrico autonomo che dovrà avere una profondità che permetta emungimenti aventi caratteristiche chimico-fisiche e biologiche tali da garantire usi idropotabili e deve essere richiesto il parere del settore igiene pubblica dell'U.L.S.S.

- 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;
- 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 del punto di prelievo.

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

Art.61 - Depurazione e smaltimento delle acque

1. La materia relativa alla depurazione e allo smaltimento delle acque 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. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili e/o assimilabili di qualsiasi tipo e dimensione dovranno osservare i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
2. Gli insediamenti civili ricadenti in zona urbanizzata devono essere dotati di opportuna rete fognaria che dovrà essere collettata alla fognatura comunale provvista di impianto di depurazione terminale.
3. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.

Art.62 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilabili

1. La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dal Regolamento per la gestione integrata dei rifiuti urbani approvato, a cui si rimanda.

Art.63 - Distribuzione dell'energia elettrica

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

Art.64 - Distribuzione del gas

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

Art.65 - Ricarica dei veicoli elettrici

1. Deve essere predisposto l'allaccio per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici idonee a permettere la connessione di una vettura elettrica da ciascuno parcheggio coperto o scoperto, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per i seguenti interventi:
   - edifici di nuova costruzione ad uso residenziale con almeno 10 unità per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 20% di quelli totali;
   - 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 26/06/2015 per un numero di spazi a parcheggio non inferiore al 2 % dei posti auto individuati, con arrotondamento all'unità superiore.
2. I progetti vanno redatti e presentati seguendo le indicazioni contenute nell'allegato 1 del DM 3 agosto 2017 "Indicazioni delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni, nonché degli elaborati tecnici da presentare a corredo del progetto per la realizzazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici".

Art.66 - Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art.67 - Telecomunicazioni

1. Per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di telefonia mobile si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente.
2. Con riferimento all'installazione di impianti per l'infrastrutturazione digitale all'interno degli edifici, si rinvia all'applicazione dell'art. 135 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 dello stesso D.P.R..

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art.68 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed essere inserite armonicamente nel contesto, con riferimento ai caratteri prevalenti dell'ambiente urbano, naturale e ai valori culturali di interesse storico, architettonico e ambientale.
2. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente Capo, costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e per quelli di recupero.

3. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale, assicurando tutti gli interventi necessari.
4. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, con riguardo agli intonaci, alle tinteggiature, agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate. Vanno rimossi dai fronti degli edifici, dai porticati o da ogni altro luogo visibile da aree pubbliche, gli impianti, le insegne, le tende e ogni altra sovrastruttura in disuso e/o in stato di abbandono, con esclusione degli elementi di valore storico - culturale o oggetto di tutela.
5. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, di edifici o loro parti visibili da luoghi aperti al pubblico, che costituiscano deturpamento dell'ambiente, è fatto obbligo alle ditte proprietarie di procedere alla loro sistemazione nell'aspetto esterno con uso e tipologia di materiali nel rispetto del decoro edilizio ed inserimento armonico nel contesto urbano; nel caso di inadempienza da parte delle ditte proprietarie il Responsabile del Settore/Dirigente competente procede all'emissione di una ordinanza per la loro sistemazione
6. Il comune può far eseguire in ogni momento ispezioni per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari.
7. In caso di inottemperanza il comune, fatte salve le sanzioni previste per l'inosservanza delle norme dei Regolamenti Comunali, può disporre l'esecuzione d'ufficio a carico degli inadempienti, con recupero delle spese sostenute nelle forme stabilite dalla legge.
8. Sono fatti salvi gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
9. Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nel presente articolo comporta la l'applicazione della sanzione prevista al Titolo IV del presente regolamento.

Art.69 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

1. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere collocati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti interni, non visibili dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo degli impianti tecnici o di reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, in accordo con la proprietà privata, devono eliminare gli impianti obsoleti o abbandonati di loro proprietà, avendo cura di ripristinare lo stato originario.
2. In occasione di interventi di riqualificazione delle facciate, gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui al comma precedente.

Art.70 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
- oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo i ml. 1,50.

2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, è vietato ogni aggetto sulla sede stradale superiore a cm 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
   - per piccole pensiline aggettanti e tende davanti ad aperture: sono ammesse quelle ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
   - per lanterne, lampade, fanali, insegne, telecamere ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. Deve essere curata l'omogeneità per ogni fabbricato tipologicamente definito delle tende esterne. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art.71 - Allineamenti

1. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Art.72 - Piano del colore

1. La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici tutelati deve essere attuata in conformità alle prescrizioni contenute nel Piano del Colore o, in assenza di esso, ai colori della tradizione locale.

Art.73 - Coperture degli edifici

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante impatto figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. Negli edifici di nuova costruzione, la pendenza delle falde deve essere inferiore al 45% e non è ammessa discontinuità del piano di falda tra la gronda e il colmo. Negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni ci si adegua alla pendenza della parte esistente.

3. Nel caso di edifici in linea, costituenti unità formale, le coperture dovranno avere di norma andamento, pendenze ed aggetti eguali.
4. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri dell'edificio e in modo da ridurre l'impatto sul paesaggio. Non è consentita la finitura a vista mediante l'uso di guaine nere.
5. 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.
6. Le aperture per l'illuminazione diretta dei sottotetti potranno avvenire tramite abbaini, lucernari, terrazze a tasca o in trincea compatibilmente con l'eventuale "grado di protezione" dell'edificio, avendo prioritariamente riguardo agli aspetti architettonici, monumentali e ambientali.
7. L'installazione di sistemi per fonti di energie rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici) è consentita a condizione che sia garantito il corretto inserimento rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio.
8. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà ammissibile preferibilmente:
    - quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti perimetrali (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
    - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
    - quando non altrimenti posizionabili dovranno il più possibile costituire parte integrante della copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda superiore ed inferiore se vista.
9. Sono ammesse soluzioni progettuali e di ornato in deroga alle suddette direttive che si armonizzino con il contesto ambientale in cui la costruzione viene inserita; in tal caso il progetto dovrà essere adeguatamente motivato.
10. Gronde, modanature, aggetti decorativi, pensiline, condutture di qualsiasi tipo e pluviali per i quali è vietato lo scarico sulla superficie della carreggiata e spazi pubblici e/o privati aperti al pubblico possono sporgere su tali spazi solamente oltre la quota di m 4,20 con sporgenza massima m 0,50 nelle strade fino a m 8,00 di larghezza, mentre nelle strade con larghezza superiore la sporgenza massima consentita è di m 1,50, è comunque fatto salvo il diritto di conservare gli sporti di maggiori dimensioni già autorizzati o esistenti in data anteriore al 01 settembre 1967.

Art.74 - 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 e ss.mm.ii..
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.75 - 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 revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo.
2. 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.
3. 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 dalla concessione, 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.

Art.76 - Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. È consentita l'istallazione di una sola antenna radio-televisiva/parabolica centralizzata per interventi di nuova costruzione ivi compresa la demolizione e ricostruzione. Ove 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. I cavi di collegamento vanno posti dentro canalizzazioni sovradimensionate per eventuali potenziamenti futuri. Non sono ammessi cavi volanti.
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 punti.
5. Le apparecchiature per il condizionamento e/o la 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 nei cavedi, nei cortili chiusi e sui poggioli/terrazzi, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.
6. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui ai punti precedenti, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.
7. Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nei precedenti commi comporta l'applicazione della sanzione prevista al titolo IV del presente regolamento.

Art.77 - Serramenti esterni degli edifici

1. Le porte di accesso alle costruzioni dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, senza invadere gli spazi medesimi, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza: in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.
2. I serramenti delle finestre, prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, possono aprire verso l'esterno solo se il loro davanzale è posto ad un'altezza non inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiedi o a m 4,50 dal piano stradale sprovvisto di marciapiedi.
3. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

Art.78 - Insegne commerciali e targhe

1. Le dimensioni, caratteristiche dei mezzi pubblicitari sono definiti dal nuovo Codice della Strada e dal suo regolamento attuativo e all'apposito regolamento comunale a cui si rimanda.
2. È vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni

di cui al D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, chiese e nelle loro immediate adiacenze.

3. Le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dei prospetti degli edifici ed inserirsi in questi con materiali, colori e forma in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente. Non sono ammesse le insegne con impianto luminoso a variazione di colore ed a luce intermittente.
4. Il bordo inferiore dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari posti in opere deve essere, in ogni suo punto, ad una quota superiore a ml. 1,80 rispetto a quella della banchina stradale misurata nella sezione stradale corrispondente. La distanza minima, dal limite della carreggiata, è prescritta in ml. 1,50.
5. Qualora le insegne siano poste in aree private la distanza minima dal confine di proprietà è stabilita in ml. 1,50 e la loro altezza non può superare la metà dell'altezza massima prevista dalle N.T.O. della corrispondente zona territoriale omogenea.

Art.79 - Cartelloni pubblicitari

1. Si richiamano, per quanto attinenti, i disposti del precedente articolo, fermo restando che l'installazione di impianti e cartelloni pubblicitari deve avvenire nel rispetto delle vigenti normative in materia di tutela del paesaggio e del codice della strada, ed inserirsi armonicamente nel sito interessato evitando la sovrapposizione con le visuali panoramiche e le emergenze storiche ed architettoniche.

Art.80 - Muri di cinta

1. Si rimanda all'art. 52.

Art.81 - 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.

Art.82 - Cimiteri monumentali e storici

1. Gli interventi da eseguirsi all'interno dei cimiteri sono disciplinati dal Regolamento di polizia mortuaria e dal Piano Regolatore Cimiteriale, che individua i valori monumentali presenti nei cimiteri medesimi e dispone sulla loro tutela.
2. Nelle more della formazione del Piano Regolatore Cimiteriale e/o in assenza di specifiche individuazioni di valenze storiche o monumentali è comunque richiesta, in sede abilitativa degli interventi di edilizia funeraria, un'attenta analisi degli elementi di pregio da conservare o da considerare come riferimento progettuale.

Art.83 - Progettazione e requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. La progettazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, anche in sede di riqualificazione di spazi esistenti, deve garantire la fruizione in condizioni di sicurezza, con riguardo all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto della L 13/1989 e ss.mm.ii..
2. Le aree pubbliche devono prevedere la dotazione di apposite colonnine per il prelievo di energia elettrica e di adduzione di acqua opportunamente collegate con le reti di distribuzione principale, al fine di garantire i relativi servizi in caso di manifestazioni pubbliche, ovvero di pubblica necessità. Tale obbligo è derogabile solo per le aree di esigue dimensioni o nei casi in cui l'allacciamento alle reti idrica ed elettrica risulti particolarmente difficoltoso e oneroso.
3. La progettazione dello spazio pubblico urbano deve prevedere uno studio illuminotecnico per garantire il giusto illuminamento dell'area nel rispetto di quanto stabilito da legge.
4. La progettazione degli spazi pubblici concernenti sedi viarie deve rispettare i disposti del DM 5 novembre 2001 n. 6792.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art.84 - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

1. La materia relativa al superamento delle barriere architettoniche negli edifici residenziali privati, negli edifici residenziali pubblici e negli edifici e spazi privati aperti al pubblico, è disciplinata dalla L. n. 13/89 e s.m.i., dal DM n. 236/89 e s.m.i., dagli artt. da 77 a 82 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., e dalla DGRV n. 1428/2011 come integrate con DGRV n. 1898/2014 e s.m.i..
2. In merito all'eliminazione delle Barriere Architettoniche in spazi ed edifici pubblici si prevede il rinvio allo specifico piano (PEBA) comunale.

Art.85 - Serre solari bioclimatiche

1. Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare finalizzati al risparmio energetico degli edifici.
2. L'installazione delle serre solari non deve creare nuovi ambienti di abitazione e non deve compromettere l'illuminazione e l'areazione dei locali retrostanti. 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 superficiari a condizione che siano rispettate le caratteristiche costruttive e prescrizioni contenute nell' Art. 3 dell'allegato A Dgr n. 1781 del 8 /11/2011 e ss.mm.ii..

Art.86 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Si rinvia ai disposti dell'articolo 11 e dell'Allegato 3 del D. Lgs 28/2011 e ss.mm.ii. per quanto concerne gli obblighi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili per gli edifici di nuova

costruzione e per quelli sottoposti ad interventi di ristrutturazione rilevante otre ai successivi articoli 100 e 101 del presente regolamento.

Art.87 - Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Si rimanda all'art. 73.

Art.88 - Strade e passaggi privati e cortili

1. La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
   - alla pavimentazione, se il comune la ritiene necessaria;
   - alla manutenzione e pulizia;
   - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
   - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
   - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
   - all'illuminazione.

Art.89 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

1. Si definisce cavedio, pozzo luce o chiostrina lo spazio a cielo libero delimitato da pareti continue lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente ad illuminare ed aerare locali accessori quali ripostigli, servizi igienici, bagni, lavanderie, centrali termiche e garage.
2. Le pareti che delimitano un cavedio dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra pareti opposte, che non potrà tuttavia essere inferiore a 3,50 ml. La distanza minima s'intende al netto della proiezione orizzontale di balconi, poggioli, ballatoi, gronde e qualsiasi altra sporgenza.
3. L'altezza delle pareti del cavedio si misura dal pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio, al coronamento dei muri perimetrali.
4. Ogni cavedio sarà munito, alla base, di una o più aperture comunicanti con l'esterno in modo da assicurarne l'accessibilità e la circolazione d'aria; è vietato qualunque tipo di copertura ed è altresì vietata l'installazione di ascensori e montacarichi qualora, una volta realizzati detti eventuali ascensore/montacarichi, non risultano soddisfatti i limiti dimensionali di cui al precedente comma 2. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque. I cavedi in confine con altre proprietà, anche se i confini non siano edificati, o siano edificati per un'altezza inferiore a quella massima regolamentare, si considerano delimitati da una parete avente l'altezza massima consentita.

Art.90 - Intercapedini e griglie di aereazioni

1. Il posizionamento di griglie e 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 da servitù di uso pubblico potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici. Le dimensioni, i materiali e le relative portate ed agni altro accorgimento tecnico dovranno essere idonei a costruire e mantenere in perfetto stato di solidità i muri portanti e gli elementi che costituiscono le intercapedini.
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.
3. I concessionari sono responsabili dei danni che possano derivare al suolo pubblico ed ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rottura o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere alla immediata riparazione.
4. Le intercapedini devono essere mantenute pulite, sgombere da qualsiasi materiale a cura e spese dei concessionari; è vietato qualsiasi accesso alle intercapedini fatta eccezione per i varchi per ispezione e pulizia.
5. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero devono essere adottati accorgimenti tecnici per evitare la penetrazione di ratti, volatili ed animali in genere.
6. È vietata la realizzazione di canne di caduta per i rifiuti: l'autorità comunale, sentito il responsabile del Servizio di igiene pubblica competente per territorio, può imporre la sigillatura di quelle esistenti ove siano accertate condizioni nocive per la salute degli utenti.

Art.91 - Recinzioni

1. Si rinvia all'art. 52.

Art.92 - 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 ai materiali e alle tecniche costruttive locali riconoscibili.

Art.93 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza

1. Le aree di pertinenza devono sempre essere mantenute in modo decoroso, libere da depositi di materiali e merci di qualunque natura.
2. Nelle aree di pertinenza possono essere posizionate opere di arredo, da collocarsi in modo armonico rispetto all'edificio e allo spazio circostante.

3. È consentita l'installazione, anche a carattere isolato rispetto alla costruzione principale, delle opere definite al DM 02.03.2018 allegato 1 "Glossario edilizia libera" e ss.mm.ii..
4. Qualora tali manufatti vengano installati in ambiti sottoposti a vincolo culturale/paesaggistico, si rinvia a quanto prescritto dal D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..
5. Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nei precedenti commi comporta l'applicazione della sanzione prevista al titolo IV del presente regolamento.

Art.94 - Piscine e relativi impianti di pertinenza di edifici privati

1. La realizzazione delle piscine e dei relativi impianti deve uniformarsi all'eventuale e specifica disciplina contenuta negli strumenti urbanistici comunali. Se totalmente interrate devono rispettare le sole distanze previste dal codice civile per le cisterne (art. 889).
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.95 - Altre opere interne ed esterne di corredo agli edifici

A) Ricoveri attrezzi e arredi per il giardino

a) Si considerano ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati ed i chioschi come di seguito descritti:

a1) **Gazebo**: si intende una struttura di arredo isolata, aperta su tutti i lati, general-mente realizzato in legno o metallo, costituita da elementi verticali, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigrandine e simili.

a2) **Pergolato/pompeiana**: si intende una struttura in legno o metallo, aperta su tutti i lati e priva di copertura, può essere isolata o addossata all'edificio principale, definita da elementi verticali portanti con soprastante orditura di travi o arcarecci a sviluppo orizzontale, completa di eventuale copertura ombreggiante quali tende, rete antigrandine e simili.

a3) **Chiosco/ricovero attrezzi da giardino**: si intende una struttura, priva di fondazioni, avente le seguenti caratteristiche costruttive e dimensionali:

- struttura in legno. Metallo o materiale plastico;
- copertura a due falde con materiale in sintonia al contesto urbano circostante e con l'edificio principale esistente;
- altezza esterna in gronda di ml 2.20;
- superficie coperta o occupata massima di mq. 7,50;
- eventuale pavimentazione per la posa in opera rea-lizzata in getto di cls o altri materiali limitata alla sola superficie coperta;
- eventuale sgrondo delle acque non deve determinare stillicidio gravante su proprietà confinante (art. 908 C.C.);

b) Gli elementi così definiti al comma precedente possono essere installati senza alcun provvedimento autorizzativo, fatta eccezione per quelli che ricadono in zona di vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, s.m.i., per i quali sarà necessario richiedere preventiva-mente l'Autorizzazione ai sensi della normativa vigente, non richiedono disponibilità volumetrica e non sono soggetti alla disciplina sulle distanze da confini e fabbricati, salvo il Codice Civile.

c) Sono invece soggetti a S.C.I.A. e, fatta salva l'autorizzazione ambientale, i chioschi che non rispettano le caratteristiche riportate al precedente punto a3).

d) In ogni caso è consentito un solo chiosco / ricovero attrezzi da giardino per ogni area destinata ad orto o giardino, pertinenziale all'unità o al fabbricato qualora l'area sia di proprietà indivisa, a condizione che sull'area non vi sia già la presenza di altre preesistenze quali: ricoveri, baracche, altre strutture chiuse o dotate di copertura.

B) Tende

a) Sono ammesse tende a carattere stagionale, non installate su strutture stabilmente infisse al suolo, ma su supporti mobili a sbalzo.

b) Nel caso in cui sia prevista l'installazione permanente o su strutture stabilmente infisse al suolo, dovrà essere presentata apposita istanza edilizia ai sensi della normativa vigente, corredata, se del caso, dei pareri obbligatori.

c) Le tende devono essere di norma dello stesso tipo e colore di quelle eventualmente esistenti sull'edificio di pertinenza.

d) Qualora non siano state installate altre tende su di un edificio con più unità immobiliari, potrà essere richiesta la presentazione di uno studio globale per l'intero fabbricato, al quale dovranno adeguarsi anche le successive eventuali richieste. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità e la sicurezza.

e) In caso di violazione a quanto previsto dal presente articolo, il dirigente/responsabile competente, previa diffida e sentito il parere della C.E.I., potrà ordinare la rimozione delle tende, provvedendo d'ufficio, in caso di inerzia degli interessati; il tutto con il recupero delle spese nei modi e tempi di legge

TITOLO V - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 96 - Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare anche nelle aree di proprietà privata, previa avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e in particolare:
   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 e altre infrastrutture;
   d) mensole, ganci, tubi; paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
   e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e a spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati non possono colpirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Art. 97 - Apertura di accessi e strade private

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per l'incolumità pubblica di cose e persone, il decoro e l'igiene pubblica.
2. Sono vietati accessi e strade private che sboccano su arterie di grande importanza o di traffico intenso senza la previa autorizzazione da parte del gestore/proprietario la strada stessa.
3. Gli accessi devono essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento della acque ed illuminati convenientemente.
4. Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

Art. 98 - Prescrizioni per manufatti particolari

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettoniche di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso rispettare le disposizioni dell'Ente erogatore e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive, previsti nelle lottizzazioni convenzionate.
2. In generale quando detti impianti abbiano caratteristiche assimilabili alle costruzioni ammissibili nella zona (ad esempio centraline ed edifici per idrovore, cabine di notevoli dimensioni) dovranno rispettare, per quanto possibile, le norme di zona, e potranno per contro derogare dagli indici volumetrici: nel caso di cabine elettriche a servizio di PUA si deve rispettare la distan-

za minima di mt.2,00 da confini con aree pubbliche e di mt.5,00 da confini con aree private

3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nei programmi di riqualificazione urbana ed ambientale, nelle lottizzazioni di aree residenziali, commerciali e produttive, nella realizzazione di nuove strade e sistema-zione delle aree a servizi e destinate ad attrezzature di interesse comune, deve essere previsto il cablaggio delle reti informatiche.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi convenzionati dovranno prevedere, fra le opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di specifici condotti destinati ad accogliere la posa delle reti tecnologiche per fibre ottiche.
5. Sono consentite deroghe ai sensi dell'art. 80 della L.r. 61/85 e, s.m.i.
6. Le strutture precarie in tubolare metallico con copertura in plastica per il riparo da agenti atmosferici di esposizioni all'aperto di materiali e/o automezzi possono essere richieste con S.C.I.A. fino ad un massimo del 35% delle superfici scoperte del lotto di pertinenza; dette strutture non costituiscono distanza da confini e fabbricati, fatte salve le distanze minime previste dal codice Civile e non devono costituire impedimento alla visuale stradale. A supporto delle suddette strutture precarie è consentito il posizionamento di una struttura prefabbricata mobile in legno a servizio di dette attività con superficie coperta massima di mq. 25,00 e altezza massima in gronda di mt. 3,00.

Art. 99 - Fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione, in quelli esistenti sotto posti a ristrutturazioni rilevanti e nelle aree agricole

1. Negli interventi di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti si ha l'obbligo dell'integrazione delle fonti rinnovabili, così come stabilito dall'art.11 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 e, s.m.i.
2. L'inosservanza all'obbligo di cui al punto precedente comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.
3. Per gli impianti fotovoltaici si deve far riferimento alla normativa vigente statale e regionale.
4. Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 gli impianti di produzione di energia elettrica, di cui all'articolo 2, comma 1 lett. b) e c), anche fotovoltaici, possono essere ubicati in zone classificate agricole dai vigenti piani urbanistici. Nell'ubicazione si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con parti-colare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14. Il sud-detto decreto è in attuazione della direttiva europea 2001/77/CE e per questo motivo costituisce l'attuazione di un obbligo assunto dalla Repubblica Italiana nei confronti dell'Unione Europea e non può essere derogato con delibera regionale (Consiglio di Stato sentenza N°4755 del 26 settembre 2013.)

5. L'insediamento di centrali termiche a biomassa (scarti provenienti essenzialmente dalle tre filiere del legno, dell'agricoltura e dei rifiuti prodotti dalle attività umane) per la produzione di energia elettrica è soggetto alle disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale, previa autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 100 - 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.

1. Linee generali

A) 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.

B) Le presenti disposizioni rappresentano il livello minimo per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia di cui all'art.10 del D.P.R. 380/2001.

C) Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA) del P.I. integra le disposizioni del presente Regolamento.

2. Efficienza energetica della struttura edilizia

A) Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio-impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia, nell'esigenza di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva e mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.

B) Al fine di limitare il consumo di energia primaria, è necessario minimizzare le perdite di calore per dispersione, limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva, massimizzare il rendimento degli impianti e sfruttare al meglio le fonti rinnovabili.

C) Per quanto riguarda i componenti dell'involucro è necessario:

a) definire una strategia complessiva di isolamento termico;

b) scegliere i materiali, tenendo conto delle caratteristiche degli stessi, della permeabilità al vapore e della loro compatibilità ambientale, anche in relazione allo smaltimento a fine vita;

c) procedere in conformità alla normativa tecnica vigente, alla verifica dell'assenza del rischio della formazione di muffe e all'assenza di condensazioni interstiziali;

d) utilizzare compatibilmente con le disposizioni urbanistiche e il contesto di tutela ambientale, tecnologie di climatizzazione passiva, quali ad esempio coperture e pareti a verde e ventilazione naturale.

C) Tutte le caratteristiche fisiche, tecniche e prestazionali dei materiali isolanti devono essere certificate da parte di Istituti notificati dagli stati membri alla UE; i materiali impiegati nella costruzione devono quindi presentare la marcatura CE.

D) In tutti gli edifici ricadenti nelle z.t.o. di tipo A (centro storico di cui al DM 1444/1968), e negli edifici di valore storico/architettonico, testimoniale ed ambientale al di fuori della z.t.o. A, nella posa dell'isolamento esterno a cappotto devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

a) divieto di utilizzo del cappotto termico in tutti gli edifici classificati con grado di intervento A1 sia sui prospetti prospicienti la pubblica via, sia su tutti i prospetti interni;

b) divieto di utilizzo del cappotto termico ai piani terra degli edifici prospicienti la pubblica via quando la posa dell'isolamento sul marciapiede, ove esistente, ne riduce la larghezza inferiore a mt. 1,20;

c) nel caso della precedente alinea, la posa del cappotto termico può essere realizzata a partire dal primo piano del fabbricato purché vi sia la presenza di un marcapiano preesistente, altrimenti è vietato realizzare scostamenti dalla planarità del prospetto preesistente; il cappotto termico non potrà comunque superare la sporgenza del marcapiano esistente;

d) la posa del cappotto termico, tenuto conto delle precedenti indicazioni lettere a) b) e c) deve essere limitata a fabbricati isolati o a intere cortine di fabbricati onde evitare antiestetici allineamenti delle murature perimetrali preesistenti;

e) la posa del cappotto termico può essere consentita anche su un solo fabbricato inserito in una delle cortine di fabbricati di proprietà diverse di cui al precedente punto d), a condizione che rispetto alle linee di gronda dei fabbricati laterali esista una differenza d'imposta di quota con la linea di gronda dell'edificio oggetto di intervento e che lo spessore del cappotto termico, che non potrà comunque essere superiore a 5 cm., venga schermato ai lati del fabbricato di proprietà oggetto di intervento da pluviali posizionati a confine con la funzione di mitigare l'ispessimento del prospetto preesistente;

f) la posa del cappotto termico non deve modificare sensibilmente la forma e la percezione esterna dei fabbricati esistenti, riducendo in modo sensibile la dimensione delle finestrature nel caso in cui il cappotto riveste anche stipiti e architrave.

3. Indicazioni progettuali per l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici

A) 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.

B) In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10 del D.P.R. 380/2001, 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.

C) Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentono la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, ecc.). Le schermature fisse (aggetti, logge, frangisole, porticati, balconi, etc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; i dispositivi di schermatura fissi o mobili devono garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature possono eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

D) Nella progettazione degli edifici è consigliato ed incentivato perseguire elevati coefficienti di sfasamento dell'onda termica.

E) L'illuminazione naturale degli spazi chiusi deve essere tale da assicurare condizioni ambien tali 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 ± 45° dal

sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare;

c) limitare l'utilizzo della sola illuminazione artificiale ai locali accessori;

d) consentire soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati (per esempio l'adozione di sistemi che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne);

e) adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli spazi interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.

F) Per gli edifici di nuova costruzione, con copertura piana, è raccomandata e incentivata la realizzazione di tetti e pareti verdi, compatibilmente al contesto urbano; a tale fine si intendono:

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 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.

G) 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 devono essere certificate da parte di Istituti riconosciuti dalla UE e quindi presentare la marcatura CE.

H) È raccomandato il ricorso a sistemi domotici.

4. Impianti di riscaldamento

A) Per quanto concerne gli impianti di riscaldamento si forniscono le seguenti indicazioni:

a) nel caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione è raccomandata e incentivata la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura;

b) nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione o di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, nell'ambito di aree in presenza di reti di teleriscaldamento, se la distanza tra l'edificio in progetto e la rete di teleriscaldamento esistente è inferiore a 100 m, è fatto obbligo di allacciamento, fatti salvi impedimenti

tecnici debitamente motivati nella relazione tecnica contenente anche eventuale analisi costi/benefici redatta per il caso di specie.

5. Fonti energetiche rinnovabili

A) 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.

B) 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.

6. Pannelli fotovoltaici /solari

A) 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.

B) Sugli edifici con coperture inclinate sono ammessi solo pannelli di tipo integrato e semi-integrato. I pannelli solari termici e fotovoltaici del tipo non integrato sono vietati, fatti salvi quelli installati con soluzioni architettonicamente inserite nel progetto edilizio, ad esempio tramite l'utilizzo di pensiline o pergolati.

C) Sugli edifici con copertura piana i pannelli solari termici e fotovoltaici devono essere installati in modo da essere il meno visibile possibile dagli spazi pubblici.

D) Per quanto riguarda i collettori solari gli eventuali serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico.

E) In tutti gli edifici ricadenti nelle z.t.o. di tipo A (centro storico di cui al DM 1444/1968), e negli edifici di valore storico/architettonico e testimoniale al di fuori della z.t.o. A classificati con grado di intervento A1, i pannelli fotovoltaici e solari termici, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto dai commi precedenti, devono avere finitura opaca e tonalità che si adatti al colore del manto di copertura.

F) Per gli edifici con coperture inclinate ricadenti nella z.t.o. A Centro Storico del Capoluogo prospicienti le pubbliche vie, nella posa dei pannelli fotovoltaici e solari, onde ridurne al massimo la visibilità, si deve prima procedere con l'occupazione della falda inclinata opposta alla pubblica via e nel caso di superficie insufficiente occupare solo in parte la falda inclinata prospiciente la pubblica via; la collocazione dei pannelli fotovoltaici e solari per entrambe le falde inclinate deve essere posta a partire da un metro dalla linea di colmo e con una distanza minima dalla linea di gronda pari a cm. 50. Nel caso di linee di colmo composite e/o spezzate, come riferimento per l'allineamento di un metro nella posa dei pannelli fotovoltaici e solari deve essere utilizzata la linea di colmo più vicina alla linea di gronda.

G) La realizzazione di pannelli solari fotovoltaici non aderenti né integrati ai tetti degli edifici può avvenire a copertura dei posti auto, nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici, con esclusione delle aree di manovra.

H) La realizzazione di tettoie o pensiline sulle quali alloggiare un impianto solare termico o fotovoltaico è regolata dall'art.5 della LRV 14/2009, nonché dalla D.G.R.V. 2508/2009 e dalla D.G.R.V. 1782/2011, con le seguenti precisazioni:

a) tali strutture non sono da computare né ai fini del volume, né della superficie coperta, e devono rispettare esclusivamente le distanze prescritte dal Codice Civile.

b) Dal combinato disposto tra il Quadro delle definizioni uniformi (Intesa Governo-Regioni-Comuni) riportato in calce al presente Regolamento, con quanto precisato dalla D.G.R.V. 1782/2011, emerge che, al fine di non concorrere a formare cubatura, le tettoie, se realizzate staccate dall'abitazione, devono essere adibite alla copertura dei posti auto pertinenziali all'abitazione stessa.

c) Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 m dal piano campagna, se collocate a piano terra, ovvero 2,5 m dal piano del pavimento sul quale vengono realizzate, se realizzate ai piani superiori.

d) La potenza massima di 6 KW o 6 KWp è riferita ad ogni singola unità abitativa. Tali strutture non possono essere realizzate come edifici autonomi o come pertinenza di edifici di destinazione diversa dalla residenza.

7. Contenimento dei consumi idrici

A) Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione o di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, 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.

B) 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.

C) Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione o di riqualificazione dell'intero sistema impiantistico, 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.

D) Con le specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico, negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 100 mq, è consigliato, 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. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture degli stessi. Devono essere dotate di 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.

8. Sistemi di illuminazione

A) Nel caso di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, è consigliato:

a) in tutte le tipologie di edifici:
- 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.

b) nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili:
- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'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).

c) negli edifici non residenziali, con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale:
- 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 e sorgenti luminose di classe A o più efficienti.

d) negli edifici ad uso industriale o artigianale:

- 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.

B) Devono essere rispettati i contenuti dell'art. 9 della L.R.V. n.17/2009 in tema di inquinamento luminoso.

9. Requisiti acustici passivi

A) In materia si applicano le disposizioni di cui alla L. 447/1995 e al D.lgs 194/2005, così come modificati dal D.Lgs. 42/2017.

TITOLO V – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art.101 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e uso del territorio

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

Art.102 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza, in difformità o con variazioni essenziali dal titolo edilizio

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono sanzionate ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli artt.91 e successivi della L.R. 61/85 per quanto non abrogati.
2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 27 e segg. del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art.103 - Varianti comunicate a fine lavori

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

Art.104 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Per l'esercizio della vigilanza, ed in particolare per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite o in corso di esecuzione al titolo e per l'accertamento di opere non autorizzate, gli agenti di polizia locale ed il personale tecnico hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi, nonché alle costruzioni esistenti, come previsto dalla normativa vigente.
2. Gli immobili nei quali si eseguono opere edilizie devono essere accessibili agli agenti di polizia locale e al personale tecnico incaricato qualora si presentino per le ispezioni dei lavori assentiti. Gli agenti di polizia locale e il personale tecnico peraltro, possono accedere anche in proprietà private, privo di atti autorizzativi, nel caso in cui esistano circostanziate segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Art.105 - Sospensione dei lavori

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

Art.106 - Sanzioni relative alla violazione delle norme del presente regolamento

1. Fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle normative statali e regionali in materia, per la violazione alle disposizioni del presente regolamento edilizio si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie determinate con Delibera del Consiglio Comunale e aggiornati con Delibera di Giunta Comunale.
2. Nelle more della approvazione della sopra citata delibera, si applica la sanzione minima definita in € 100, 00.

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE

Art.107 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Salvo diversa previsione normativa, le modifiche al presente Regolamento Edilizio seguiranno le disposizioni di cui al D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.

Art.108 - 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.109 - Abrogazione di precedenti norme

1. L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta l'integrale sostituzione del precedente Regolamento edilizio e l'abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.
2. Le disposizioni contenute in altri specifici regolamenti comunali e recepite integralmente all'interno del presente Regolamento, si intendono automaticamente decadute.

ALLEGATO 1 – CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art.1 - Composizione architettonica

1. Ogni edificazione dovrà essere in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale.
2. Ogni edificio nuovo o intervento sull' esistente sarà studiato in modo tale da riproporre le forme base di quelli tradizionali pur aggiornandole alle tipologie in uso e alle esigenze attuali.
3. Gli edifici per gli insediamenti agroindustriali, allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura saranno realizzati ricorrendo a volumi molto semplici, aperti o chiusi, secondo le modalità dell'edilizia prefabbricata e delle moderne tecnologie della lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.
4. Per annessi rustici di modesta dimensione si consiglia l'impiego di materiali e soluzioni architettoniche assimilabili a quelle dell'edilizia abitativa.

1.1 Prospetto laterale

a) I prospetti laterali degli edifici residenziali devono seguire le seguenti indicazioni:
   - la forma del prospetto laterale dovrà risultare dall'accostamento ideale di trapezi rettangoli che si ripete anche nei corpi aggiunti. Questo accostamento non dovrà ottenere come risultato una copertura a falde di compluvio;
   - non sono ammesse coperture orizzontali e non si permettono aggetti (balconi, poggioli, pensilina, scale esterne) che fuoriescano dal volume del fabbricato;
   - sono consentiti terrazzi o loggiati e scale all'interno della superficie di copertura e compresi da pilastrature o setti;
   - sono esclusi rifacimenti di copertura, o nuove coperture a falde spezzate e a falde con differenti pendenze rispetto al corpo principale;
   - la tipologia della copertura delle nuove edificazioni dovrà essere a due falde;
   - sono esclusi sporti del tetto a intradosso di falda piano;
   - sono ammessi sporti a intradosso di falda inclinato o tipo corcione;
   - lo sporto del tetto nel caso di intradosso inclinato non dovrà superare cm. 70, nel caso di sporto tipo cornicione non dovrà superare i cm. 40;
   - la pendenza delle coperture dovrà tenersi dal 35% al 45%;
   - sono escluse forme scatolari per le sezioni dei canali di gronda per privilegiare la tradizionale e più funzionale forma circolare.

1.2 Prospetto frontale

a) I prospetti frontali degli edifici residenziali devono seguire le seguenti indicazioni:
   - dimensione massima dello sporto laterale cm. 20;
   - si escludono sovrapposizioni di falde;

- non sono ammessi abbaini in copertura con tetto proprio a due falde;
- sono ammessi per la presa di luce e aria aperture sul fronte laterale e lucernari sul tetto;

1.3 Elementi di facciata

a) Gli elementi di facciata degli edifici residenziali devono seguire le seguenti indicazioni:
   - i porticati dovranno avere i piedritti con spessore in facciata pari ad almeno 1/4 della luce del foro, lo stesso rapporto vale per le pilastrature a doppia altezza;
   - sono esclusi i portici di profondità netta inferiore a ml. 2 .00 e che fuoriescano dal volume del corpo principale.
   - sono esclusi i portici che si sviluppano su lati contigui;
   - si consiglia la composizione con allineamenti verticali e orizzontali dei fori e partitura ritmica anche di più assi di simmetria degli stessi;
   - i fori saranno nella forma e nelle proporzioni del tutto simili a quelli della tradizione;
   - nei porticati ad archi, il tipo dovrà essere a tutto sesto o pocentrico. Sono ammessi portici con fori rettangolari e quadrati;
   - i contorni dei fori, le soglie o le piane dei davanzali dovranno sporgere dal filo del muro lo stretto necessario per dare l'effetto cornice o chiaroscuro;
   - sono ammessi fori senza alcun disegno di cornice o di piana di davanzale;
   - non sono ammesse piane di davanzale sottili.

1.4 Particolari architettonici

a) I particolari architettonici degli edifici residenziali devono seguire le seguenti indicazioni:
   - le canne fumarie dovranno, il più possibile, essere raggruppate per ridurre al minimo il numero dei camini e per evitare disordine dei prospetti;
   - sono consentite massimo n° 2 canne fumarie sporgenti dal filo del muro collocate su prospetti diversi ad esclusione di quello principale e dovranno essere di proporzioni simili agli esempi tradizionali (canna poco sporgente dal muro, larga, molto slanciata);
   - le torrette del camino saranno semplici e lineari ispirate alle fogge tradizionali.

1.5 Materiali

a) I materiali di finitura costituiscono un carattere significativo per l'edificio e l'ambiente rurale, pertanto la richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica con la specifica dei materiali scelti per la finitura esterna, per il manto di copertura e i serramenti e delle scelte cromatiche relative.
b) Tali prescrizioni hanno validità anche per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
c) Per gli edifici residenziali di nuova costruzione, qualora non si impieghino tecniche tradizionali

(tipo cocciopesto, grassello di calce con sabbia), i muri esterni saranno finiti a intonaco civile meglio se rustico frattonato.

d) Sono ammesse murature finite a faccia vista.

e) Negli interventi sugli edifici con intonaco di particolare valore ambientale si procederà al recupero o alla sostituzione con un rivestimento che presenti le stesse caratteristiche di superficie e cromatiche.

f) Nelle abitazioni i serramenti esterni saranno in legno e dovranno rispettare i rapporti formali e i valori cromatici della tradizione.

g) L'eventuale uso di materiali lapidei per soglie, davanzali, marciapiedi, cornici, ecc si dovranno utilizzare pietre e marmi che riproducano i caratteri cromatici e di superficie di quelli impiegati nella tradizione.

h) Per il manto di copertura. sono consentite tegole o coppi e l'utilizzo di colmi posati su pannelli ondulati di fibrocemento che sostituiscono i canali.

i) Si ammette in parte l'uso di materiali non tradizionali, il cui impiego non dovrà contrastare con il carattere tradizionale dell'edificio.

Art.2 - Composizione planivolumetrica

1. La composizione planivolumetrica degli edifici residenziali devono seguire le seguenti indicazioni:
   - l'impianto planimetrico risulterà da unità formali aggregate secondo un impianto assiale;
   - è possibile una maggiore articolazione volumetrica dell'edificio purché rimanga dominante l'organizzazione assiale del corpo principale;
   - i locali accessori all'abitazione, solo in casi di provata impossibilità, potranno usufruire di volumi aggiunti o staccati in ogni caso di piccole dimensioni e a un piano, con le stesse finiture esterne del corpo principale.

Art.3 - Composizione urbanistica

1. Fatti salvi i vincoli delle distanze tra i fabbricati e con le reti viarie, la composizione urbanistica del complesso degli edifici rurali (abitazione+ annessi) e delle aree scoperte dovrà rispettare concetti funzionali della tradizione:
   - l'edificio deve, per quanto possibile, essere orientato con l'affaccio principale a sud;
   - il volume abitativo dovrà essere disposto rispetto agli altri volumi e rispetto alle superfici significative (cortile, orto, giardino) in razionale rapporto funzionale e con dislocazioni ordinate e armoniche;
   - non è ammesso il mascheramento del prospetto principale mediante la dislocazione di un altro edificio di dimensione e altezza tali da impedire la percezione complessiva del sistema degli spazi e dei volumi, salvo casi di provata impossibilità.

- non è ammesso il diverso orientamento degli edifici rispetto alle preesistenze, salvo casi di provata impossibilità;
- poiché l'attività agricola e la funzione abitativa attualmente non coesistono nello stesso edificio come avvenne nel passato ma si diversificano anche tipologicamente, l'organizzazione del complesso rurale dovrà articolarsi, per quanto possibile, in spazi identificabili per funzione.