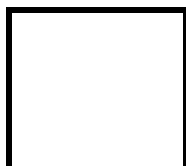
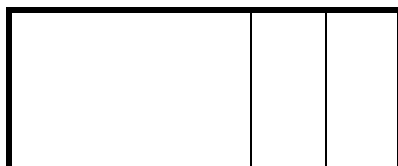
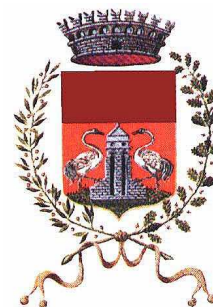


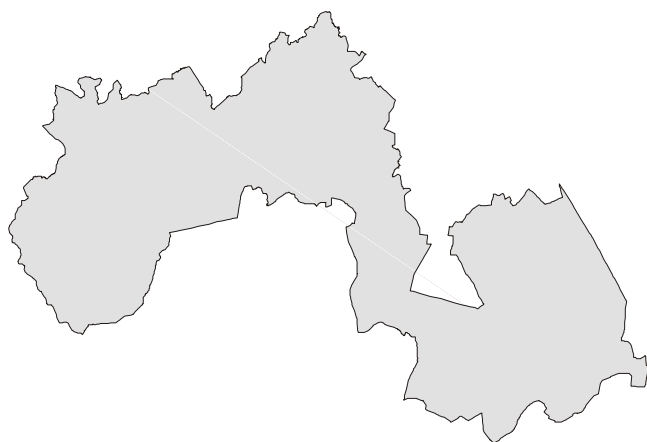
COMUNE DI PORTOGRUARO	2016
	(VE)



SETTORE USO E TUTELA DEL TERRITORIO

Regolamento Edilizio

Redazione a cura del Settore Uso e Tutela del Territorio



Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 19.3.1999

Approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1270 del 17.5.2002

Entrato in vigore il 27. 6.2002

Approvato definitivamente dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 201 del 31.1.2003

Entrato in vigore il 13.3.2003

Testo coordinato con le modifiche d'ufficio e proposte di modifica introdotte, ai sensi degli artt. 45 e 46 LR 61/1985, dai provvedimenti regionali di approvazione DRGV n. 1270/2002 e DRGV n. 201/2003

Ultima variante

Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 14.06.2016

In vigore dal 2 luglio 2016

(Testo coordinato redatto dall'Ufficio Piani Urbanistici)

TESTO MODIFICATO CON I SEGUENTI AGGIORNAMENTI

Variante 7	Variante parziale al P.R.G. n° 7 - adottata con Delibera di C.C. n° 89/04 ai sensi dell'art. 50, 4° comma, lett. I), della Legge Regionale n° 61/85 per "l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio alla normativa vigente"	Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 28.02.2005
Variante 14	Variante parziale al P.R.G. n° 14 - ai sensi dell'art. 50, 4° comma, lett. I), della Legge Regionale n° 61/85 per la modifica dell'art. 127 del Regolamento Edilizio Comunale.	Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 70 del 29.06.2006
Variante 23	Variante al PRG n° 23: Variante alle NTA (Norme tecniche di Attuazione) e al REC (Regolamento Edilizio Comunale)	Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 07.03.2012.
	Modifiche al vigente Regolamento Edilizio per recepimento dell'art. 4 – comma 1-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli	Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 44 del 14/06/2016.

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1- Contenuto, limiti e validità del regolamento

1. Il presente regolamento formulato ai sensi dell'art.2 comma 4° e dell'art. 4 del DPR 380 del 6 giugno 2001, contiene le norme intese a disciplinare l'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, l'attuazione urbanistica delle aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale; descrive la composizione e le competenze della Commissione edilizia comunale; disciplina gli obblighi e le responsabilità degli operatori per la progettazione, realizzazione e collaudo delle opere; definisce e descrive puntualmente i diversi titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e regolamenti

1. Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, il Testo Unico delle leggi sanitarie, le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana, e della Regione Veneto, nonché in particolare il DPR 380 del 6 giugno 2001.

Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.

1. Il titolare del permesso per costruire o della denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini del presente regolamento, della conformità delle trasformazioni alla disciplina urbanistica, ivi comprese le previsioni di piano, nonché, unitamente al direttore dei lavori, al titolo abilitativo edilizio e alle modalità esecutive prescritte; essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione del danno, in caso di riduzione in pristino, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, fornendo al Comune contemporanea motivata comunicazione della violazione stessa; nei casi di totale difformità del Permesso di Costruire o di variazioni essenziali, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione predetta; in caso contrario, il Comune segnala al consiglio del competente ordine o collegio professionale la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
3. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità dei committenti richiedenti il permesso per costruire, della denuncia di inizio attività o di altro titolo abilitativo, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nei confronti di terzi, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti in materia.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

SEZIONE I : PROVVEDIMENTI ABILITATIVI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

CAPO I PROVVEDIMENTI

Art.4 - L'attuazione del Piano Regolatore Generale

L'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene attraverso:

- gli strumenti urbanistici attuativi;
- in esecuzione diretta del PRG attraverso specifici provvedimenti abilitativi;

Art. 5 - Tipologie di istanze e di provvedimenti

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLvo 42/04, le tipologie di istanze previste in materia edilizia sono:

- attività edilizia libera;
- attività edilizia libera previa comunicazione dell'inizio dei lavori;
- segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- denuncia di inizio attività (DIA);
- permesso di costruire (PdC).

La tipologia di provvedimento da utilizzare in cui si inserisce l'intervento è esclusiva. Non sono ammesse richieste di interventi che non si allineino alle indicazioni riportate di seguito.

2. La richiesta del provvedimento, di cui al punto precedente, deve essere effettuata dagli aventi titolo così come indicato nell'art. 20 del presente Regolamento.

Art. 6 - Richiesta di giudizio preliminare

1. Chi ha titolo a richiedere un permesso per costruire su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, indirizzata al Sindaco o al Dirigente competente, per ottenere un giudizio preliminare su uno schema preliminare di progetto.
2. Il giudizio comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di permesso per costruire ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di giudizio preliminare e solo nei limiti contenuti nella formulazione conseguente emessa a firma del Dirigente competente.

Art. 7 - Opere oggetto di attività edilizia libera, di attività edilizia libera previa comunicazione e procedimento

1. Attività edilizia libera: gli interventi di seguito richiamati sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo. Sono comunque sottoposti alle eventuali altre norme di settore come evidenziato al precedente articolo e in particolare a quelle contenute nel D.Lgs. 42/04. Essi sono:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi della lettera a) dell' art. 3 del DPR 380/01 (interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti) e art. 68.1 che segue;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) cambi di destinazione d'uso senza opere, sempre che siano compatibili con le previsioni urbanistiche di zona del PRG, con le norme igieniche sanitarie, di sicurezza degli impianti e prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore. Tali variazioni sono soggette, in caso di trasformazione da una destinazione d'uso meno onerosa ad una più onerosa, alla corresponsione di un contributo concessorio pari alla differenza tra i due contributi;
 - g) l'abbattimento di specie arboree ed arbustive ai fini produttivi e/o connesso all'attività agricola ed in genere quella rientrante nella manutenzione dei giardini e degli spazi verdi ad eccezione degli esemplari arborei significativi e dei giardini storici vincolati o nelle aree sottoposte ad altro vincolo;
 - h) scavo per allacciamenti a sottoservizi;
 - i) avvisi pubblicitari provvisori con durata massima di esposizione di sessanta giorni (manifesti, striscioni, bacheche mobili), fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 285/92 e dal D.P.R. 495/92;
 - j) baracche di cantiere e interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea legati solo all'attività di cantiere;
 - k) installazione di serbatoi GPL con capacità fino a 13 mc di cui al D.Lgs. 128/2006;
 - l) elementi tecnologici quali: antenne televisive, cassette per contatori, targhe di dimensioni inferiori a 600 cm quadrati, nonché tende parasole non sporgenti oltre tre metri e a sbraccio, ad eccezione di quelle prospicienti spazi pubblici, parabole satellitari, condizionatori d'aria, elementi d'arredo di spazi aperti privati, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n.42/2004 (vincolo architettonico e/o paesaggistico ambientale) nel rispetto delle norme di decoro urbano di cui al presente Regolamento e delle Norme Tecniche di attuazione del PRG.
2. Attività edilizia libera previa comunicazione dell'inizio dei lavori: gli interventi di seguito richiamati sono eseguiti, previa comunicazione di inizio dei lavori al Comune, senza il rilascio di alcun titolo abilitativo. Gli interventi sono comunque sottoposti alle eventuali norme specifiche di settore e in particolare quelle contenute nel DLvo 42/04.

Essi sono:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) (ovvero opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso)

ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.

Sono ricompresi in questa categoria :

- impianti solari termici (art. 7 .2 D. Lgs 28/2011) qualora ricorrano le seguenti condizioni:
 - gli impianti siano realizzati su edifici esistenti o su loro pertinenze, ivi inclusi i rivestimenti delle pareti verticali esterne agli edifici,
 - gli impianti siano realizzati al di fuori della ZTO A;
- impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili (art. 7.5 D. Lgs 28/2011), diversi da quelli di cui sopra e della lett. d) che segue, se realizzati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per l'utilizzo nei medesimi edifici.

Sono ricomprese in questa categorie gli interventi di cui all'art. 68.2 che segue.

- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, opportunamente motivate e documentate, opere che dovranno essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni dalla loro installazione. Con tale richiesta deve essere presentata opportuna polizza fidejussoria a garanzia della rimozione;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) - i pannelli solari fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della ZTO A (art. 6.2 lett. d) DPR 380/01;
 - impianti solari fotovoltaici (punto 12.1 a) DM 10/09/2010 e art. 11.3 DLgs 115/08) con le seguenti caratteristiche:
 - impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti;
 - la superficie dell'impianto non è superiore a quella del tetto;
 - esclusi i fabbricati a vincolo ex L 1089/39 e 1497/39;
 - impianti solari fotovoltaici (punto 12.1 b) DM 10/09/2010 e art. 11.3 DLgs 115/08) con le seguenti caratteristiche:
 - realizzati su edifici esistenti o sulle loro pertinenze,
 - aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto,
 - realizzati al di fuori della ZTO A;
 - impianti solari termici (art. 7.1 DLgs 28/2011 e art. 11.3 DLgs 115/08) con le seguenti caratteristiche:
 - impianti aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
 - la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
 - gli interventi non ricadano nel campo di applicazione del codice dei beni culturali e del paesaggio;
 - impianti solari termici o fotovoltaici (art. 3 LR 10/2010) di qualsiasi potenza, aderenti o integrati nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, di superficie non superiore a quella della copertura;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) opere di ripristino di assoluta urgenza conseguenti a eventi di calamità naturali o a fatti eccezionali, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità ovvero danni a persone e cose. Tali opere, eseguite sotto la personale responsabilità del proprietario o

del conduttore, anche per quanto riguarda la consistenza del pericolo, dovranno rispettare in ogni loro parte le caratteristiche della preesistente costruzione. E' però fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Dirigente dell'effettuazione dei lavori e di presentare, entro venti giorni dal loro inizio, domanda di istanza edilizia secondo la tipologia dei lavori come stabilito nei successivi articoli.

L'interessato inoltra la comunicazione di inizio dei lavori allo sportello unico dell'edilizia, redatta sui modelli predisposti dal Comune, reperibili sul sito internet, corredata dal pagamento dei diritti di segreteria, se dovuti, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore, compresa l'eventuale documentazione relativa ai nuovi, o modificati, impianti tecnici e tecnologici.

Limitatamente agli interventi previsti dalla lettera a) del presente punto 2, l'interessato trasmette i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, con allegata la documentazione prevista per la regolarità contributiva, unitamente alla relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori del presente punto ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica di cui sopra, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale

Art. 8 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Denuncia Inizio Attività (DIA) e procedimento

1. Sono realizzabili mediante SCIA gli interventi di cui all'art. 22 co. 1 e 2 del DPR 380/2001, quindi:
 - a) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 7 e 9 del presente Regolamento, ovvero interventi non riconducibili ad attività edilizia libera, anche previa comunicazione, o a permesso di costruire, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
 - b) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

A titolo esemplificativo sono soggetti a SCIA:

- opere interne escluse dal precedente art. 7 comma 2 lett. a);
- restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 co. 1 lett c) del DPR 380/01 e art. 68.3 che segue;
- ristrutturazione edilizia non soggetta a PdC o, in alternativa, a DIA, ovvero interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - recinzioni, muri di cinta, cancellate;
 - installazione di impianti tecnologici e sostituzione con diverso tipo o tipologia di impianto, non riconducibili alla manutenzione straordinaria;
 - impianti solari termici e fotovoltaici diversi da quelli di cui all'art. 7 che precede, non aderenti e non integrati, di potenza inferiore a 20 kW;
 - opere costituenti pertinenze, così come definite dal presente Regolamento Edilizio, non autonomamente utilizzabili di edifici già esistenti la cui cubatura non superi comunque del 20% il volume dell'edificio principale. Ivi compresi gli interventi rivolti alla realizzazione di parcheggi da effettuare nei locali siti al piano terreno, ovvero nel sottosuolo dei fabbricati e da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi del secondo comma dell'articolo 9 della legge 122/89;
 - balconi ed aggetti entro 1,5 mt, costruzione di portici fino al 20% della superficie coperta del fabbricato, escluso il porticato;
 - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
 - opere di demolizione, riporti di terreno, scavi a carattere permanente per usi non agricoli eseguiti a scopo di sistemazione ambientale;
 - piscine scoperte.

L'istanza di SCIA va presentata allo Sportello unico per l'edilizia redatta sui modelli predisposti dal Comune, reperibili sul sito internet, corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati e le qualità personali.

Alla SCIA vanno altresì allegati le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti, richiesti dalle disposizioni in materia edilizia, delle opere da realizzare rispetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e alle norme relative all'efficienza energetica. Tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici, in duplice copia, e dai pareri di enti esterni già acquisiti (es. l'autorizzazione paesaggistica BBAA, l'autorizzazione della soprintendenza beni storico-architettonici, il parere dei Vigili del fuoco, etc) necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.

L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data di presentazione al Comune dell'istanza, perciò nella segnalazione deve essere chiaramente indicata la data di effettivo inizio dei lavori indicando i dati dell'impresa esecutrice e allegando la documentazione relativa alla regolarità contributiva e alla sicurezza.

Il Comune, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti suddetti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela con le precisazioni di cui all'art. 19 della L 241/1990 .

In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di legge, l'amministrazione può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui sopra.

Chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni, ove il fatto non costituisca più grave reato.

Restano comunque ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e ad altre eventuali sanzioni previste dal DPR 380/2001.

È consentito all'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi oggetto di SCIA di cui al presente punto.

2. Sono invece realizzabili mediante DIA, in alternativa al permesso di costruire, gli interventi di cui all'art. 22 co. 3 e 4 del DPR 380/2001, quindi:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 c. 1 lett. c) del DPR 380/2001, ovvero interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
 - d) gli interventi, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, di ampliamento e di ricomposizione volumetrica in ampliamento di cui agli articoli 2, 3 e 4 della LR 14/2009 e LR 13/2011 così detta Legge Piano Casa.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la DIA, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia redatta sui modelli predisposti dal Comune, reperibili sul sito internet, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. L'istanza è corredata dagli opportuni elaborati progettuali in duplice copia, tre copie nelle zone a vincolo paesaggistico, nonché dalla documentazione relativa ai nuovi, o modificati, impianti tecnici e tecnologici secondo la specifica normativa di settore.

La DIA è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

Nell'istanza va indicata l'impresa cui si intende affidare i lavori, inoltre con l'inizio dei lavori va presentata la documentazione prevista dalla legge relativamente alla regolarità contributiva delle ditte esecutrici e alla sicurezza dei luoghi di lavoro.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e seg. della L 241/1990. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata dalla copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di 30 giorni di cui sopra, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia il certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37.5 del DPR 380/2001. Nei termini previsti dalla legge va anche presentata la richiesta di agibilità, ovvero la dichiarazione del tecnico che l'intervento non ha modificato le condizioni dell'agibilità esistente, citandone gli estremi.

La realizzazione di interventi edilizi di cui sopra, in assenza della o in difformità dalla DIA, comporta le sanzioni previste in applicazione dell'art. 36 del DPR 380/2001.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico - ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004

Art. 9 - Permesso di Costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione così come specificati all'art. 3 lettera e) del DPR 380/01, quali:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto di seguito e al punto 8.1 che precede;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, se non diversamente richiesto in autorizzazione ai sensi dell'art. 87 del D.Lgs. 259/2003;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume,

della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

La procedura per il rilascio del titolo abilitativo è descritta dagli articoli 22 e succ. che seguono.

Art.10 - Intervento sostitutivo Regionale

Ai sensi dell'art. 21 del DPR 380/01 è possibile attivare da parte dell'interessato, l'intervento sostitutivo regionale. Le Regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

Art. 11 - Proroga del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Entrambi tali termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, con un tempo congruo anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
2. La procedura prevede:
 - a) la richiesta di proroga deve pervenire all'Ente in un tempo congruo ad istruire la pratica, prima della scadenza del periodo di validità del permesso stesso;
 - b) deve essere motivata per effetto di eventi estranei alla volontà del titolare del permesso;
 - c) l'elenco dei lavori ancora da eseguire deve essere accuratamente descritto in una relazione allegata alla domanda;
 - d) dovranno essere valutate con attenzione la tipologia e la quantità delle opere ancora da eseguire, verificando che il tenore delle stesse non rilevi l'opportunità della richiesta di un nuovo permesso a completamento lavori;
 - e) può essere concessa una sola volta ed, in linea di massima, per non più di un anno. Richieste di proroga più lunghe verrebbero valutate come: incongrue, se la quantità dei lavori ancora da eseguire fosse limitata; insufficienti nel caso in cui la quantità dei lavori ancora da eseguire fosse rilevante, talché si verrebbe a configurare quanto espresso al predetto punto d).

Art. 12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni - opere pubbliche

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per le opere pubbliche dei Comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale o da altro Ente ai sensi dell'art.7 del DPR 380/01 e della LR n.27/2003, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell' art. 47 del DPR 21 dicembre 1999 n.554.
2. Gli Accordi di Programma approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli stessi effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. n.616/77 sostituendo gli eventuali relativi titoli abilitativi.

Art. 13 - Opere eseguite in regime di diritto pubblico

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del Dlgs 18 agosto 2000, n.267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n.42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n.241
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8, e 9 del DM 2 aprile 1968, n.1444. Quest'ultimo articolo così come modificato ed adeguato ai commi 8 e 9 dell'art.50 della LR 11/04.
4. E' ammessa inoltre deroga al presente testo normativo in tutti i casi previsti dalla legge del 30 marzo 1971 n° 118 e dal relativo regolamento di attuazione concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Valgono inoltre le norme di cui alla L.13/89 per tutte le fattispecie ricadenti nell'art. 1 della citata legge.

Art. 15 - Permesso per costruire in sanatoria

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli art.31 comma 3, art.33 comma 1, art.34 comma 1 del DPR 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
4. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 8 del presente Regolamento commi 1 e 2 , in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al

doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

5. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
6. Qualora gli interventi di cui al precedente punto 5. sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del DM 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 4. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al precedente punto 5.
7. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
8. sino alle definizioni delle procedure di competenza da parte dell'Agenzia del Territorio di cui all'art.23 comma 4° del DPR 380/2001, l'aumento del valore venale e la sanzione conseguente saranno così determinate:
 - previa acquisizione di specifico computo metrico che espliciti il costo di esecuzione delle opere abusive a firma di tecnico abilitato;
 - successiva valutazione, in funzione del costo complessivo delle opere, della sanzione in modo proporzionale alla quantificazione prevista dall'art.37 comma 4° della DPR 380/01; l'entità delle sanzioni saranno via via definite ed affinate con la valutazione della casistica in funzione della consistenza e della tipologia dell'intervento soggetto a sanatoria;
 - entro 12 mesi, fatto salvo che l'Agenzia del Territorio non si attivi, verrà predisposto dagli Uffici apposita Tabella che espliciti, in funzione della tipologia ed entità delle opere abusive l'ammontare relativo della sanzione da comminare.
9. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 25, comma 6 del DPR 380/2001 la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
10. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del DPR 380/2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001.

Art.16 - La Conferenza dei Servizi

1. Entro i termini previsti per Legge per ogni singolo procedimento il Responsabile di Procedimento o, in caso il Dirigente, possono, per i casi che richiedono l'acquisizione di molteplici pareri convocare una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche e integrazioni.

CAPO II CERTIFICAZIONI

Art. 17 - Tipologie di certificazioni

1. Salvo diverse disposizioni di legge il Comune è tenuto in materia edilizia ed urbanistica al rilascio unicamente delle seguenti certificazioni, pareri o attestazioni, richieste secondo le modalità stabilite nel presente articolo :
 - Certificato di destinazione urbanistica;
 - Certificato di agibilità;
2. Possono essere evase solo le richieste inoltrate dai proprietari e/o da possessori di altro titolo reale degli immobili o da persone all'uopo delegate o incaricate e presentate su apposito modulo debitamente compilato predisposto dall'Ufficio preposto.

Art. 18 – Sportello unico

1. Il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 nonché in applicazione dell'art.5 del DPR 380/01, previo accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'Edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Fatto salvo quanto previsto dallo specifico regolamento di Attuazione dello Sportello Unico per l'Edilizia, tale ufficio provvede in particolare :
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del DLvo 42/04;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della L241/90, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.
3. Ai fini del rilascio del permesso per costruire o del certificato di agibilità, l'Ufficio acquisisce direttamente i pareri necessari per la definizione del titolo abilitativo, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente, nello specifico:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
- c) l'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- d) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62 del DPR 380/2001;
- e) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- f) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- g) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- h) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi dal DLgs n.42/2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 146 comma 8° del D.L.vo 42/04. E' fatto salvo quanto previsto dall'art.159 dello stesso DLvo 42/04 in riferimento al regime transitorio;
- i) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli archeologici;
- l) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli geologici e/o idrogeologici;
- m) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- n) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Art. 19 – Attività edilizia in assenza di pianificazione

1. L'attività edilizia nelle zone, dove il vincolo preordinato all'esproprio risulta decaduto, è normata dall'art.9 del DPR n.380/01.

SEZIONE II : SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE ISTANZA DI PROVVEDIMENTO ABILITATIVO

CAPO I

Art. 20 - Soggetti

1. In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanze di:

A) Permesso di costruire – Denuncia di Inizio Attività – SCIA – Attività edilizia libera - Giudizio preliminare:

- proprietario o rappresentante legale del soggetto proprietario o chi risulta autorizzato con atto idoneo dal proprietario;
- condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'assemblea o di altri proprietari), salvo i casi di cui al 2° comma dell'art. 2 della L. 13/1989;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario;
- enfiteuta;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 06/05/82, n. 203);
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il titolare di diritto di servitù costituito convenzionalmente o titolare servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- colui che, agendo per danno subito, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili demaniali.

I soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo.

B) Autorizzazione paesaggistica:

Proprietario, possessore o detentore dell'immobile DLvo n.42/04.

C) Piani Urbanistici Attuativi:

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

D) Agibilità:

Il certificato di agibilità di cui all'art.24 del DPR n.380/01 verrà rilasciato a coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo o ai loro aventi causa.

CAPO II IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO E IL DIRIGENTE

Art. 21 - Il Dirigente e il Responsabile di Procedimento e disposizioni generali

1. Il Dirigente dell'Area o il Responsabile dell'ufficio competente assume o assegna a tecnico competente la responsabilità del procedimento relativa al rilascio di permessi di costruire.
2. Il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio potrà conseguentemente a sua volta assegnare la responsabilità istruttoria a tecnico o amministrativo competente;
3. I nominativi del responsabile del procedimento e del tecnico istruttore vengono comunicati all'interessato con l'avvio del procedimento nei termini di legge;
4. Disposizioni generali sulle istanze :

Le istanze vanno indirizzate allo Sportello unico per l'edilizia del Comune, vanno redatte sui modelli predisposti dal Comune, reperibili sul sito internet, allegando i disegni compilati secondo le disposizioni del presente Regolamento, nonché ogni altro documento necessario previsto da legge o dal regolamento ovvero richiamato dallo specifico stampato, va allegata anche copia del pagamento dei relativi diritti di Segreteria.

All'atto della presentazione, l'istanza e le copie di tutti i disegni debbono essere firmati per esteso:

- dal proprietario dell'area o da uno dei soggetti legittimati di cui al precedente art. 20;
- dal progettista.

Le domande presentate in modo non conforme al presente Regolamento verranno considerate improcedibili.

L'Autorità competente, se necessario, può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati.

Nella stessa richiesta o successivamente, comunque prima dell'inizio dei lavori, devono essere designati il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori nonché il responsabile di cantiere e/o il coordinatore per la sicurezza, nei casi in cui tali figure siano previste per legge, i quali devono aver preso visione del provvedimento abilitativo e degli elaborati tecnici allegati.

Gli eventuali cambiamenti delle persone di cui sopra, devono essere immediatamente comunicati all'Ufficio competente.

Gli interventi possono essere soggetti al contributo di costruzione secondo quanto stabilito dalle disposizioni comunali in attuazione e ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

SEZIONE III: CONTENUTI DELL'ISTANZA

Art. 22 - Domande di Permesso di costruire e di giudizio/parere preliminare

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, indirizzata allo Sportello unico per l'edilizia del Comune, è sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, bollata a termine di legge e redatta su modelli predisposti dal Comune, reperibili sul sito internet, allegando, in triplice copia, quattro nelle zone a vincolo paesaggistico, i disegni compilati secondo le disposizioni del presente Regolamento.

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

La domanda è corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalle leggi specifiche.

Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

2. Qualora la realizzazione di un progetto risulti particolarmente impegnativa o presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con altri interventi già autorizzati o in itinere, può essere richiesto un parere/giudizio preliminare.

A tal fine debbono essere fatti pervenire, in maniera libera, gli studi, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi etc. e una relazione tecnica sottoscritta da tecnici abilitati, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.

L'istanza di parere, bollata a termine di legge e completa dei diritti di segreteria, deve essere esaustiva dei dati tecnici progettuali necessari per la formulazione del parere preliminare.

Non sono previste sospensioni/interruzioni finalizzate alla richiesta di integrazioni e chiarimenti.

Il responsabile del procedimento predispone l'istruttoria e il provvedimento entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di parere preliminare si intende formato il silenzio-rifiuto.

L'eventuale comunicazione agli interessati di parere di giudizio preliminare favorevole, non costituisce titolo o diritto al futuro rilascio del provvedimento abilitativo.

Art. 23 - Norme per la presentazione dei progetti

1. Le disposizioni seguenti devono essere osservate sia nel caso di richiesta di permesso per costruire sia nel caso di denuncia di inizio attività (di cui all'art. 22 del DPR 380/01). Per gli edifici e gli ambiti vincolati ai sensi del DLvo n.42/04 (ex L. 1497/39 e L. 431/85) la documentazione richiesta ai successivi commi, va integrata con quanto previsto nel DGRV n. 586/96.
2. I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, in ogni caso con tecniche che garantiscano la durata delle immagini nel tempo, e piegati nel formato UNI A4. Comunque tutti i disegni delle singole piante, prospetti, sezioni, etc., comprensivi di tutte le quote, dovranno essere redatti in scala 1 :100; per edifici od opere di particolari dimensioni è consentita la redazione in scala 1:200.

3. Essi dovranno in ogni caso comprendere una planimetria catastale della località, aggiornata sul posto, alla data di presentazione del progetto, in scala 1 :2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione il luogo ove si intende eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.
4. Devono altresì contenere un estratto della cartografia del P.R.G.C., e/o dello strumento attuativo eventualmente approvato, l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame, con evidenziato l'area o l'immobile oggetto di intervento ;
5. In relazione ai disposti della Legge 9 gennaio 1989, n. 13, della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, della Legge regionale 30 agosto 1993, n. 41, nonché del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, (legislazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche) tutti gli interventi in edifici privati devono conformarsi ai criteri generali di progettazione di cui all'art.3 (e dell'allegato A) del citato DM 236/89 ; allo scopo dovranno essere allegati specifici elaborati, relazioni ed attestazioni redatti in conformità dell'art. 10 dello stesso D.M. 236/89, oltre a quanto previsto in seguito.
6. Per ogni intervento sul preesistente, ogni domanda di permesso per costruire o di denuncia di inizio attività deve essere corredata dagli estremi di legittimità delle parti di edificio/i oggetto di intervento ovvero da copia degli atti che ne abbiano legittimato l'edificabilità (licenze, condoni, sanatorie, concessioni, ecc.). L'onere della dimostrazione rimane a carico del richiedente.
7. Per le nuove costruzioni
 - a) dettagliata relazione tecnica ;
 - b) rilievo planimetrico in scala 1:500, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completo di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuarne l'andamento planimetrico e altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto ; dovrà essere altresì prodotto il rilievo quotato delle opere di urbanizzazione e della rete dei sottoservizi esistenti negli spazi pubblici o ad uso pubblico circostanti, nonché accertato il loro effettivo esercizio e possibilità di allacciamento mediante relazione asseverata da tecnico abilitato ;
 - c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature esistenti e di progetto, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni e all'eventuale recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti una sezione quotata ed un prospetto in scala 1 :20, estesa alle aree pubbliche circostanti con l'indicazione dei materiali impiegati;
 - d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la superficie utile e la precisa destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, depositi, ect. per i quali deve essere indicata la prevista attività ; dovrà inoltre essere indicata l'ampiezza dei fori esterni di ogni locale per la verifica dei rapporti di illuminazione ed aerazione dei locali ;
 - e) la pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - f) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 ; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti;
 - g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100 con riportate tutte le altezze parziali e totali riferite alla quota di piano campagna (come definito dall'art. 38 del presente regolamento); relativamente agli ambiti sottoposti a vincolo ambientale, un profilo del terreno in scala adeguata, prima e dopo l'intervento, esteso sino al limite che da origine al vincolo.
 - h) planimetria catastale, in scala 1: 1000 - 1: 2000, con indicato il nuovo edificio, i lotti limitrofi con gli edifici esistenti e le distanze dall'edificio in progetto ;

- i) planimetria del fabbricato, in scala 1: 100 con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici, piante e sezioni di eventuali depuratori con allegata relazione tecnica;
 - l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria e alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e/o verde e gli indici di fabbricazione; i dati relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta e al volume dovranno essere riscontrabili nel grafico di progetto mediante appositi conteggi e figure geometriche;
 - m) dichiarazione di consenso al vincolo qualora necessaria ai sensi del successivo articolo 69;
 - n) documentazione di cui alla Legge nr. 13/89;
 - o) eventuali autorizzazioni/concessioni da parte di eventuali Enti competenti (Genio Civile, Consorzi di Bonifica, ANAS, ect.), nonché pareri degli Enti preposti alla salvaguardia dei vincoli e, quando previsto, nulla-osta o parere preventivo dei Vigili del Fuoco;
 - p) titolo di proprietà o di altro titolo reale con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi dalla presentazione del progetto;
 - q) documentazione fotografica dell'ambito d'intervento con ivi indicati i con i con visuali;
 - r) documentazione prevista per il contenimento dell'inquinamento acustico, nei casi di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 9 della Legge 447/1995;
 - s) progetto dell'impianto contro le scariche atmosferiche, per edifici superiori a mc. 200 a m 5.00, ai sensi della L. 46/1990 e DPR. 477/91.
8. Per gli interventi di nuova costruzione, e di ristrutturazione che modifichino sostanzialmente le caratteristiche esterne dell'edificio, è obbligatorio presentare, inoltre, la seguente documentazione:
- a) particolare costruttivo e sezione almeno in scala 1:50 con indicati i materiali usati e la loro tipologia;
 - b) uno o più prospetti significativi riportanti le coloriture che si intendono utilizzare sia delle fronti che dei particolari costruttivi;
 - c) nel caso in cui i predetti interventi riguardino anche la sistemazione esterna del verde deve essere presentata una copia della planimetria esterna con indicate le pavimentazioni, gli elementi di arredo, le alberature (specie vegetali) ed il verde utilizzato nonché la loro organizzazione.
- La predetta documentazione deve mettere la Commissione Edilizia e gli Uffici nelle condizioni di esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
9. Con cifra si dovranno indicare, in modo particolare, nei disegni:
- la quotatura delle piante dei locali ;
 - le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici utili dei locali e le dimensioni delle finestre;
 - le altezze dei muri frontali di fabbrica e di cinta verso gli spazi coperti, sia pubblici che privati, con riferimento al piano campagna assunto.
 - le dimensioni planimetriche degli spazi di pertinenza pubblici circostanti.
10. Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), i), del presente punto, possono essere rappresentati in scala 1:200.
11. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauri, ristrutturazioni) :
- a) rilievo quotato in scala 1:100 sia per lo stato di fatto che per la definitiva sistemazione (per casi significativi può essere adottata la scala 1: 50 o 1: 20), con riportati i prospetti esterni ; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti ;
 - b) nei casi in cui gli interventi riguardino anche l'area di pertinenza esterna, venga prodotta la documentazione di cui al precedente punto 7 lett.c); relativamente agli ambiti sottoposti a vincolo ambientale, dovrà essere prodotto un profilo del terreno in scala adeguata, prima e dopo l'intervento, esteso sino al limite che da origine al vincolo.

- c) documentazione fotografica dello stato attuale dell'edificio;
 - d) scheda d'indagine conoscitiva (per il solo centro storico degli immobili sottoposti a vincolo ambientale e/o a tutela dal PRG);
 - e) tavola comparativa, per ogni piano interessato, con rappresentati gli interventi di modifica adottando colori diversi, indelebili : demolizioni (giallo) costruzioni (rosso);
 - f) dettagliata relazione tecnica e nel caso delle D.I.A. o comunicazioni di cui all'art. 26 della L.47/85 una relazione asseverata di progettista abilitato;
 - g) i dati di cui al punto 7 lett. l) che precede, quando sia richiesta la costituzione di vincoli di inedificabilità e/o a reperimento di area a verde o di parcheggio nonché, se del caso e a seconda dell'intervento, la documentazione di cui ai restanti punti :
 - h) dimostrazione del titolo di proprietà;
12. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni:
- le stesse indicazioni del comma precedente sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni del manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
 - fotografie dei fabbricati esistenti che documentino esaurientemente lo stato di fatto.
13. Per le nuove costruzioni, demolizioni e modificazioni di recinzione:
- planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, per il tracciamento;
 - sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1 :20 , estesa alle aree pubbliche circostanti;
 - sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta (strada, canale, fosso ecc.) ;
 - l'indicazione dei materiali impiegati;
 - dimostrazione del titolo di proprietà;
14. Per le demolizioni degli edifici :
- piante, prospetti ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:100, dello stato attuale del fabbricato con indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
 - adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti nel caso in cui l'edificio sia compreso o abbia notevole valore architettonico o ambientale;
 - nel caso di demolizioni parziali una dettagliata relazione tecnica circa la staticità delle parti conservate, a firma di tecnico abilitato;
 - dimostrazione del titolo di proprietà;
15. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere (es. pavimentazioni aree private, sistemazione di scarpate e/o rilevati, etc.) :
- planimetria quotata in scala 1:100, qualora necessaria a giudizio dell'Autorità Comunale;
 - prospetti e sezioni quotati in scala adeguata (non inferiore a 1:50);
 - indicazioni dei materiali e dei colori.
16. Per le opere riguardanti apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione delle insegne, mostre, tabelle o cartelli, lumi, od oggetti a scopo di pubblicità:
- prospetti in scala 1:100 o superiore qualora necessaria;
 - particolari in scala 1:20 o superiore qualora necessaria;
 - indicazioni dei materiali e dei colori;
 - documentazione fotografica del sito e dell'intorno ;
 - dimostrazione del titolo di proprietà o altro titolo idoneo;
17. Per gli strumenti urbanistici attuativi:
- A) Relazione illustrativa del progetto, contenente tra l'altro la previsione massima delle spese occorrenti, dei mezzi necessari per farvi fronte e dei termini previsti per la attuazione del piano ;

- B) una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 m e il perimetro dell'area dell'intervento, da cui risultino tra l'altro :
- il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree ;
 - le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistente ;
 - il tracciato delle reti tecnologiche di zona e dell'opera interessata con indicati i relativi dati tecnici dimensionali e/o di portata in apposita tabella esplicativa ;
 - la viabilità con la relativa toponomastica ;
 - le aree vincolate ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate ;
 - altri eventuali vincoli ;
- C) una indagine geologica o relazione geotecnica relativa all'area interessata dall'intervento ;
- D) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali ;
- E) una cartografia di progetto in scala 1 :500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre :
- le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto ;
 - la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili e carrabili con indicazione delle principali sezioni schematiche trasversali opportunamente quotate ;
 - la progettazione di massima delle reti tecnologiche (idrica, fognaria, pubblica illuminazione, energia elettrica privata con relative cabine di trasformazione e gas) e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con ivi indicati i principali dati dimensionali in rapporto al carico urbanistico previsto e relativi pareri degli Enti competenti ;
 - le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico, come piazze, mercati e aree verdi, nonché le aree di sosta per i veicoli ;
 - l'eventuale delimitazione egli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali ;
 - le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico ;
 - il progetto planivolumetrico delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici, nonché delle zone destinate a verde pubblico, o a uso pubblico, con l'indicazione delle essenze arboree e degli impianti destinati al gioco ;
 - le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici, nonché delle aree fabbricabili con indicazione, per ognuna, della superficie fondiaria e della cubatura massima realizzabile ;
 - scheda relativa alle aree pubbliche o di uso pubblico e delle aree edificabili, con l'indicazione, per ciascuna, della superficie fondiaria nonché, per queste ultime, la volumetria realizzabile distinta per le diverse destinazioni d'uso previste.
- F) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto mappa rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a mesi 6 dalla presentazione del progetto ;
- G) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a :
- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ;
 - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse ;
- H) il piano del colore qualora richiesto dal Dirigente, perché intervento rilevante ai fini del contesto urbanistico/edilizio o ai fini paesaggistico ambientali e/o architettonici; tale richiesta anche al fine dell'eventuale esame da parte dalla Commissione edilizia comunale. La documentazione dovrà contenere l'indicazione dei colori e delle decorazioni pittoriche esterne agli edifici ammissibili ;

- I) schema di convenzione ;
- L) il progetto di suddivisione delle aree e della rete viaria, dovrà inoltre essere trasmesso su supporto informatico in uno dei seguenti formati ; ASCII, DXF, ect.; dopo l'entrata in vigore dei dispositivi legati alla LR11/04 i progetti dovranno essere presentati con le modalità ed i formati eventualmente imposti dalla Regione Veneto;
18. Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la messa a dimora e l'abbattimento di alberi, la modifica di aree a bosco, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura o modifica di strade e la costruzione di manufatti stradali :
- dettagliata relazione tecnica ;
 - planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavi, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora, o da abbattere e dei manufatti da costruire;
 - piante, prospetti, sezioni dei manufatti ed eventuali reti di approvvigionamento idrico e smaltimento acque di scarico, quotati in scala adeguata.
19. Per le costruzioni da effettuare nel sottosuolo:
- una planimetria generale in scala 1:500, rilevata topograficamente con tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo l'esecuzione delle opere;
 - le piante quotate di tutti i piani in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
 - almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
 - relazione sul tipo di aerazione prevista ed eventuali pompe di sollevamento acque di scarico nonché sulla soluzioni tecniche adottate per l'impermeabilizzazione dei locali ;
20. Per il collocamento o rimozione di apparecchiature industriali esterne :
- relazione tecnica illustrativa ;
 - piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala opportuna ;
 - documentazione fotografica del sito e immediato contorno ;
21. Per le mostre campionarie all'aperto e i depositi di rottami o di merci a cielo aperto, o simili :
- relazione illustrativa ;
 - planimetria dell'area in scala 1 :200, con indicazione degli spazi destinati al deposito, alla recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità, della rete di raccolta delle acque pluviali ed eventuali impianti fognari ;
 - documentazione fotografica del sito e immediato contorno ;
22. Per le varianti da apportare a progetti approvati :
- il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso (indelebile), per le parti nuove e giallo per le parti demolite ;
23. È facoltà dell'Ufficio comunale competente o della Commissione Edilizia Integrata, in rapporto al tipo di intervento, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta l'autorizzazione o fatta la denuncia. In tal caso i termini di cui al successivo articolo resteranno nel frattempo sospesi e decorrono nuovamente dalla data di presentazione egli elaborati richiesti. L'interruzione del termine è consentita una sola volta, oltre a quella iniziale dovuta alla inadeguatezza e/o incompletezza dell'istanza, da rilevarsi d'ufficio.

SEZIONE IV: LE FASI PROCEDURALI

Art. 24 - Fase di avvio del procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. A seguito di presentazione del Permesso di costruire lo sportello unico comunica, entro dieci giorni, al richiedente e ai contro-interessati, se individuabili, l'unità organizzativa e la persona responsabile dell'istruttoria e del procedimento e di ogni altro adempimento nonché dell'adozione del provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie. Si considerano possibili contro-interessati i confinanti, qualora il richiedente intenda costruire a confine o in aderenza o in appoggio alla muratura esterna, o titolari di servitù pubbliche o private. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, co. 3 del DPR 380/2001 (ASL e Vigili del Fuoco), sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
3. Può essere disposto dal Dirigente o dal Responsabile dell'ufficio un esame anticipato di una domanda in caso di:
 - i. particolari urgenze o necessità pubbliche;
 - ii. in caso di indifferibilità ed urgenza;
 - iii. interventi tesi al superamento delle barriere architettoniche;
 - iv. interventi tesi a superare rilevanti problemi di natura igienico-sanitaria altrimenti non realizzabili;
 - v. procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
 - vi. minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
 - vii. in caso di coordinamento degli interventi con altri soggetti pubblici o privati;
 - viii. gli interventi riconducibili all'art. 1 del DPR 447/98.

Gli interventi collegati a finanziamenti pubblici in scadenza potranno godere dell'esame anticipato solo se presentati all'Ente con tempistiche congrue per l'esame istruttorio.

Art. 25 - Fase istruttoria delle diverse istanze

1. Per le attività edilizia libera previa comunicazione, le SCIA e le DIA, non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto abilitano di per sé alla realizzazione delle opere consentite, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla Legge per la loro ammissibilità. La procedura suddetta non è esperibile quando:
 - riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dal regolamento edilizio vigente;
 - non sia accompagnata, quando richiesta, dalla relazione asseverata dal progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.Per "asseverazione" si intende un'attestazione chiara ed esplicita da parte del progettista e/o dell'interessato della sussistenza dei dati di fatto dedotti e della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto. Tale attestazione deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni del strumento urbanistico. E' obbligatorio per il richiedente allegare alla documentazione la dimostrazione di legittimità dello stato dei luoghi in tutti i casi di intervento sul preesistente.
2. Per il rilascio del permesso per costruire in fase istruttoria dell'istanza vengono esaminati, da parte

della struttura organizzativa a ciò preposta, i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa.

I termini per richiedere l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati, sono fissati nel rispetto dei disposti normativi riguardanti la tempistica dei procedimenti edilizi:

- il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di 60 gg di cui all'art. 24.2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente punto sospende, fino al relativo esito, il decorso del predetto termine di 60 giorni;
- il medesimo termine di 60 giorni può altresì essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Per quanto concerne gli interventi edilizi relativi ad attività produttive i tempi e le modalità procedurali andranno opportunamente adeguati e coordinati onde consentire il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs 112/98 e nel DPR 447/98.

Conclusa l'istruttoria, il responsabile del procedimento predisporrà una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo, che dovrà contenere:

- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

Di norma la relazione va divisa in tre parti:

- a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla osta, i permessi acquisiti;
- b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
- c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

La relazione deve concludersi con la formulazione di una "motivata proposta" al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

Art. 26 - Fase decisionale e provvedimento finale del PdC

1. Una volta esaurita l'istruttoria (con la redazione della relazione scritta contenente la motivata proposta del provvedimento finale e con il calcolo dei contributi di costruzione, laddove richiesti), la fase decisionale si sostanzia nell'emanazione dell'atto finale del procedimento.
2. Se il provvedimento finale è positivo dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:
 - generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
 - i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale catastale); estremi dell'atto di vincolo di inedificabilità sulle aree di pertinenza o vincolo di destinazione d'uso (ove prescritti) o dell'eventuale atto di "cessione o servitù o vincolo

- volumetrico” di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l’atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento; occorrerà definire l’intervento non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale;
 - data e protocollo della domanda ;
 - estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale, ecc.) ;
 - eventuali attestazioni richieste da norme di Legge e/o regolamento;
 - data del parere della Commissione locale per il paesaggio nei casi in cui sia acquisito;
 - ammontare dei contributi concessori, se dovuti e modalità di pagamento ;
 - eventuali prescrizioni e/o condizioni prescrivendo, se del caso, la presentazione di elaborati corretti o aggiornati ;
 - estremi della eventuale convenzione urbanistica o atto unilaterale d’obbligo ove prescritto ;
 - termini entro i quali devono essere iniziati e ultimati i lavori, nonché di altri adempimenti finali connessi (certificato di agibilità);
 - data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale.
3. Se il provvedimento finale è di diniego la motivazione dovrà essere congrua e dettagliata, con l’indicazione delle norme di Legge, di regolamento o di ornato o di normativa urbanistica a cui si fa riferimento.
 4. Dovrà altresì essere indicata l’autorità alla quale interporre ricorso e relativi termini.
 5. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all’interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell’ufficio, entro trenta giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, ovvero dall’esito della conferenza di servizi, quando convocata. Il predetto termine è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il Dirigente o il Responsabile del procedimento abbia comunicato all’istante i motivi che ostano all’accoglimento della domanda, ai sensi dell’ art. 10 bis della L 241/1990 e succ. modificazioni.
 6. Dell’avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all’albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.
 7. Decorso inutilmente il termine per l’adozione del provvedimento conclusivo, ove il Dirigente o il Responsabile dell’ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali vale quanto segue.
 8. Qualora l’immobile oggetto dell’intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine per l’adozione del provvedimento finale da parte del Dirigente, o dal Responsabile dell’ufficio, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l’adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
 9. Qualora l’immobile oggetto dell’intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all’amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall’interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell’ambito della conferenza di servizi. Il termine per l’adozione del provvedimento finale da parte del dirigente, o dal responsabile dell’ufficio, decorre dall’esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l’adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
 10. I termini di cui sopra sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata

risoluzione del responsabile del procedimento.

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire richiesto facoltativamente in luogo della SCIA (art. 22 co. 1 e 2 del DPR 380/2001 ovvero art. 8 punto 1 del presente Regolamento), è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.
12. Contestualmente al rilascio del titolo viene fatta la comunicazione/notifica del rilascio del permesso o del diniego.
13. L'interessato ha tempo 120 giorni, dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio, per ritirare il provvedimento, a pena di decadenza del titolo edilizio. La consegna del permesso di costruire avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori e l'adempimento delle altre richieste eventualmente contenute nella comunicazione/notifica.

Art. 27 - Validità, decadenza e annullamento del permesso per costruire

1. Entro dodici mesi dal rilascio del PdC (o entro il termine minore indicato nel titolo abilitativo) il soggetto interessato dovrà iniziare i lavori. Qualora entro tale termine i lavori non siano iniziati, i soggetti legittimati, nel suddetto periodo di validità, possono presentare istanza diretta ad ottenere la proroga, che sarà consentita semprechè non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi regolamentari.
2. La decadenza del titolo abilitativo si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine massimo di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio dei lavori (o entro il termine minore indicato nel titolo abilitativo). Sono fatte salve eventuali proroghe richieste prima della decadenza.
3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, proroghe comprese, il titolare può presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso per costruire; quest'ultimo dovrà concernere la parte non ultimata. Per le parti non ultimate potrà essere presentata in alternativa anche altro titolo edilizio in applicazione del DPR n. 380/2001.
4. Il permesso per costruire come gli altri titoli edilizi sono trasferibili ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali degli immobili realizzati per effetto del loro rilascio e sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla legislazione vigente e di quanto previsto al successivo comma del presente articolo.
5. La decadenza si verifica nelle ipotesi previste dall'art. 15 del DPR 380/01.
6. Inoltre, il permesso per costruire può essere annullato, ai sensi dell'art. 98 della LR. 61/85, quando sussistano vizi di legittimità nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo e contemporaneamente compromessi rilevanti interessi pubblici.
7. Il permesso per costruire cessa di avere efficacia dalla data di provvedimento di decadenza o annullamento.

Art. 28 - Varianti al progetto - Volturazioni degli atti abilitativi

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto esperibili solo con PdC, i soggetti legittimati possono presentare le relative domande, complete degli elaborati, che verranno assoggettate alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
2. Le determinazioni sul progetto di variante verranno applicate nel rispetto delle disposizioni di Legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori richiamati nel titolo abilitativo originario.
3. In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nel permesso per costruire originario, salvo quanto previsto dalle leggi vigenti.

4. La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario del permesso per costruire o della DIA/SCIA di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.
5. La richiesta di volturazione, accompagnata dal titolo di disponibilità, dovrà essere presentata dai soggetti interessati, con ivi contenuta la rinuncia esplicita della precedente ditta concessionaria, se non già contenuta nell'atto di trasferimento. Nello specifico:
 - a) la richiesta di voltura deve pervenire all'Ente previa richiesta formale protocollata con allegati i seguenti documenti:
 - domanda;
 - atto/i di proprietà o di altro titolo reale che attestino la titolarità della richiesta;
 - altri atti necessari a verificare la titolarità e/o l'ammissibilità della richiesta;
 - b) il responsabile del procedimento a cui sono riferiti gli atti abilitativi di cui si chiede voltura, verifica la congruità della richiesta valutando, nei casi particolari, anche l'ammissibilità;
 - c) il responsabile del procedimento effettuata la verifica di cui al punto precedente predispone l'atto di voltura riportando nel preambolo la dichiarazione di ammissibilità della richiesta effettuata a seguito della sua istruttoria;
 - d) l'atto di voltura conterrà i riferimenti al parere del tecnico.
6. Ai subentranti incombono tutti gli oneri derivati dal rispetto del permesso per costruire, dalle norme del presente regolamento e quelle delle vigenti leggi in materia.

Art. 29 - Il certificato di destinazione urbanistica

1. Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può chiedere al Sindaco il certificato di destinazione d'uso dell'area o degli immobili interessati, inteso ad accertare tutte le prescrizioni e i vincoli urbanistici ed edilizi esistenti su di essi.
2. La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo ai sensi dell'art.30, comma terzo, del DPR 380/01 o dal tecnico delegato, deve essere indirizzata al Sindaco, completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere le aree o i manufatti oggetto della certificazione e con allegato un estratto autentico di mappa, o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a mesi 6 dalla presentazione della domanda.
3. Nel certificato di destinazione d'uso del suolo sono riportati :
 - a) le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse, qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico;
 - b) i vincoli esistenti;
 - c) la situazione dei piani attuativi;
 - d) la situazione dei programmi pluriennali di attuazione, ai sensi dell'articolo 13 della legge 10/77;
4. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Comune entro 30 giorni dalla presentazione, previa corresponsione dei previsti diritti di segreteria/amministrativi e conserva validità per un anno dalla data del rilascio.

Art. 30 - Onerosità del titolo abilitativi

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori, il contributo richiesto in sede di rilascio del titolo abilitativo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
2. l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.

3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune prima del rilascio del permesso di costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il concessionario, garantisce per sé e aventi causa, sull'integrale versamento del contributo mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa.
4. Il contributo relativo al costo di costruzione potrà essere versato in rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso si applicano le rate successive alla prima gli interessi legali ed il concessionario deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.
5. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.
6. Non sono soggetti a contributo gli interventi riconducibili all'art.17 comma 3° del DPR 380/01. Non è altrimenti dovuto, in riferimento alla Tabella A2 della LR 61/85, il contributo per gli interventi con destinazione d'uso artigianale, industriale, commerciale e direzionale che non comportino aumento delle unità immobiliari, del volume o della superficie esistente e che non modificano la destinazione d'uso preesistente.

Art. 31 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il concessionario può in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, al fine dello scomputo delle opere il concessionario dovrà cedere le relative aree (o assoggettarle a vincolo di uso pubblico). Il costo delle aree potrà essere calcolato a scomputo totale o parziale della quota dovuta.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard di parcheggio entro il limite minimo definito dall'art. 2 della legge 122/89.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard di cui all'articolo 25 della LR61/85 e questi non possano essere reperiti all'interno dell'area di intervento questi potranno essere realizzati o reperiti in aree limitrofe o monetizzati secondo modalità stabilite dal Consiglio Comunale;
4. Il dirigente provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale sulla base del computo metrico alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.
5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune. con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

9. La decisione di ammissibilità sulla richiesta di esecuzione di opere a scomputo compete alla Giunta Comunale, la quale vi consente compatibilmente con i programmi comunali di realizzazione di opere di urbanizzazione, di opere pubbliche o di rilevanza pubblica in generale. Le opere eventualmente eseguite dai privati potranno essere collocate in qualunque porzione del territorio comunale. La decisione della Giunta Comunale deve precedere il rilascio del titolo abilitativo.
10. La Giunta comunale, per gli scopi di cui al presente articolo, può inoltre adottare una delibera di indirizzi e criteri che predetermini i requisiti e le condizioni di compatibilità delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, con i programmi di opere pubbliche di interesse comunale.
11. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assì curando che vengano eseguite nei tempi e nelle modalità concordate le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.
12. Si considerano necessarie le seguenti indicazioni, da rendere operative in sede di compilazione dei Piani Attuativi:
 - che la portata convogliata alla rete di smaltimento esterna agli interventi previsti sia confrontabile col valore della portata specifica che defluisce da un terreno agricolo interessato da un evento meteorico avente tempo di ritorno di 20 anni, e dunque non superiore a 10-15 l/s,ha;
 - che, conseguentemente, siano ricavati opportuni volumi di invaso suppletivi in grado di assicurare che per tutta la durata dell'evento considerato non sia superato il valore di portata defluente sopra indicato; tali volumi di laminazione, per i quali si può indicare come volume di riferimento il valore di 250 mc/ha (passibile di verifica nei casi specifici), posso essere ricavati attraverso il sovradimensionamento delle condotte e dei pozzetti per le acque bianche, realizzando aree a verde soggette a temporanea sommersione, vasche di laminazione o con altri provvedimenti da concordarsi caso per caso;
 - che gli interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale siano da ritenersi sconsigliati e il ricorso ad essi sia possibile solo in casi giustificati, per i quali, comunque, permane l'esigenza di prevedere, in fase progettuale, anche una funzione di invaso delle condotte stesse;
 - che le superfici impermeabilizzate siano in ogni caso ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti;
 - che sia valutata attentamente ogni realizzazione di vani interrati, in particolare modo qualora si tratti di locali posti al di sotto del livello medio di falda, e comunque che sia garantita la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento (impermeabilizzazioni ed impianti di sollevamento delle acque piovane, ecc..).

Art. 32 - Gratuità degli interventi non soggetti a permesso di costruire, permessi di costruire gratuiti e agevolazioni

1. Il contributo di cui al precedente articolo 30, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione non è dovuto per gli interventi di cui all'art.17 comma 3° del DPR n.380/01.
2. Il contributo commisurato all'incidenza della spesa di urbanizzazione relativo a interventi di ristrutturazione è ridotto al 20% del contributo; il contributo è conteggiato e ridotto solo per la porzione di volume o superficie oggetto di ristrutturazione.
3. Per quanto riguarda l'esenzione dal pagamento della quota del contributo relativa al costo di costruzione, si rinvia a quanto disposto dall'art. 87 della Legge Regionale 61/85.
4. Quando l'esonero totale o parziale dagli oneri concessori sia subordinato, ai sensi delle norme vigenti, alla stipula da parte dell'interessato di un'apposita convenzione con il Comune, può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, qualora comporti diritti di prelazione in favore del Comune,

cessione di beni immobili allo stesso o vincoli circa la cessione o locazione a terzi di immobili, è trascritto nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Art. 33 - Permesso di Costruire relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il Permesso di Costruire relativo ad attività industriali o artigianali comporta ai sensi dell'art. 89 ultimi due commi della Legge Regionale 61/85 la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione, e di uno commisurato alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale in base a parametri che verranno fissati dalla Regione, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. La quota di contributo commisurato al costo di costruzione non è perciò dovuta per tali interventi, ai sensi dell'art.19 del DPR n.380/01.
3. Il Permesso di Costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 34 - Evidenza del Permesso di Costruire e del progetto

1. Il Permesso di Costruire ad edificare, il Permesso di Costruire a lottizzare ed i disegni allegati, firmati dall'autorità comunale competente insieme alle altre autorizzazioni di legge, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.

Art. 35 - I Piani Urbanistici Attuativi

1. Sono Piani Urbanistici Attuativi del PRG:
 - i Piani Particolareggiati;
 - i Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata;
 - i Piani per l'Edilizia Economico Popolare;
 - i Piani per gli Insediamenti Produttivi;
 - i Piani di Lottizzazione;
 - i Programmi Integrati;
 - i Piani Ambientali.
2. I Piani Urbanistici Attuativi sono individuati dal Piano Regolatore Generale. Le procedure sono dettate dalla singole norme specifiche di settore richiamate anche all'art.58 delle NTA. La documentazione necessaria per la presentazione di detti strumenti è quella individuata al precedente articolo 23.17 del presente testo.

Art. 36 - Permesso per costruire a lottizzare

1. Nelle zone sottoposte dal P.R.G.C. all'obbligo della formazione di un piano di lottizzazione, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché in ogni altra area il cui intervento edilizio sia subordinato alla formazione di uno Strumento urbanistico attuativo, i soggetti legittimati, singoli o riuniti in consorzio, possono predisporre un piano di lottizzazione di iniziativa privata.
2. Il permesso per costruire per le opere di urbanizzazione dello strumento urbanistico attuativo viene rilasciato dal soggetto competente dopo che siano state espletate le seguenti procedure:

- a) acquisizione del parere dell'A.S.L. territorialmente competente, relativamente all'impianto della rete idrica e di fognatura, nonché altri aspetti inerenti all'igiene pubblica;
 - b) approvazione consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
 - c) se la lottizzazione comprende aree vincolate, acquisizione dei pareri di competenza degli organi preposti alla tutela dei vincoli di cui al DLvo n.42/04 e dagli altri pareri eventualmente previsti da altre disposizioni di Legge per aree soggette a particolari vincoli.
 - d) stipula della convenzione, registrazione e trascrizione della stessa;
3. La proposta di convenzione deve prevedere, ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/85, e ove necessario:
- a) La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art.4 della legge 29 settembre 1964, n° 847 (come modificato ed integrato dall'art. 44 della L. nr. 865/71) e delle opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
 - b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
 - c) Il termine, non superiore ai 10 anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore ai 5 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
 - d) L'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione al lordo di IVA ed imprevisti;
 - e) L'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi ;
 - f) l'impegno a cedere gratuitamente al Comune (o a costituire servitù di uso pubblico) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, una volta ultimate.
4. La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal/i richiedente/i e da tutti i promotori il piano urbanistico, corredata dai documenti comprovanti il titolo di proprietà o di altro titolo reale di godimento. I promotori sottoscrittenti il Piano rispondono in solido degli obblighi scaturenti dalla Convenzione.
5. L'assunzione a carico del lottizzatore degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, per la quota parte di sua spettanza, ed alla cessione gratuita delle aree relative, può essere sostituita con la cessione al Comune, a sua discrezione di quest'ultimo, di beni immobili o mobili, di prestazioni o di servizi per un valore corrispondente. In tale caso, all'atto della stipulazione della convenzione, il Comune indica l'utilizzazione dei beni, delle prestazioni o dei servizi di cui al comma precedente.
- I costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria posti a carico del lottizzante, sono detratti dagli oneri dovuti al Comune, rispettivamente, per urbanizzazioni primarie e secondarie (salvo diverso convenzionamento con il Comune, come previsto dall'art. 86, 1 comma, Legge Regionale 61/85), sino alla concorrenza dei medesimi e fermo restando l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria riconosciute necessarie, anche se di importo eccedente gli oneri tabellari.
6. Il Comune determina i criteri ed i valori per l'eventuale monetizzazione delle aree a standards pubblici e delle opere di urbanizzazione qualora, per la particolare conformazione morfologica del sito, solo se non risulti possibile ricavarli all'interno del piano attuativo.
7. I piani di lottizzazione per le parti destinate a nuovi complessi insediativi residenziali ed ai nuovi insediamenti per attività industriali, artigianali, commerciali e turistiche, nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dallo strumento urbanistico primario;
 - b) una composizione urbanistica razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, definita mediante planivolumetria;
 - c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
 - d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.
8. Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione conformemente alle norme tecniche vigenti in ragione del flusso veicolare previsto.
 9. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco a servizio di insediamenti residenziali/direzionali purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 16 m. e/o comunque di dimensioni tecnicamente confacenti al carico viabilistico e alla tipologia dell'intervento. Qualora, all'interno de PUA, una strada serva non più di tre lotti con al più all'interno una tipologia uni-bifamiliare, viene considerata come un accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello debitamente segnalato. Tale valutazione verrà effettuata anche in sede di permesso per costruire in attuazione diretta del PRG.
 10. Ogni tipo di strada, privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato; le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede sia l'accesso medesimo.
 11. Si devono prevedere isole direzionali od innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.
 12. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto.
 13. Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria, a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a m. 5.00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione. Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
 14. I passaggi pedonali devono essere, ove possibile, convenientemente alberati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi tipo di veicolo.
 15. Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dallo strumento urbanistico primario.
 16. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.
 17. Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti; le dimensioni, i profili ed i materiali oltre ad essere convenientemente rapportati alle esigenze funzionali ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti, dovranno essere concordati con il Comune e richiamati nella convenzione da stipulare.
Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione dell'autorità comunale competente anche per stralci e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata. Le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.
La quota restante della cauzione viene svincolata sempre su autorizzazione dell'autorità comunale competente, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste, dopo la cessione delle aree, dove prevista.

TITOLO III - LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

Art. 37 - Istituzione e compiti della Commissione locale per il paesaggio

1. Al fine di garantire una adeguata tutela del paesaggio e degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004, viene istituita la Commissione Locale per il Paesaggio con il compito di esprimere pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori e comunque negli ambiti di competenza di seguito esplicitati. Tali pareri sono dati nel rispetto del principio di distinzione di funzioni e competenze tra i profili urbanistico edilizi e di tutela del paesaggio prescritti dal D.Lgs. 42/2004 e dalla normativa regionale.
2. Sono soggetti all'esame della commissione gli interventi ricadenti in tutto o in parte all'interno di ambiti sottoposti a vincoli paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 riguardanti:
 - le richieste autorizzative di interventi edilizi che alterano l'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi, con le eccezioni previste dal decreto medesimo;
 - i piani/strumenti urbanistici attuativi e i comparti edificatori;
 - gli interventi pubblici e/o d'interesse pubblico.
3. L'Amministrazione Comunale può altresì avvalersi della commissione in qualsiasi altra circostanza in cui è ritenuta opportuna l'acquisizione di un parere per l'assunzione di provvedimenti amministrativi.

Art. 38 - Formazione della Commissione

1. La commissione è composta dai seguenti membri:
 - a) un membro di diritto, che presiede la commissione, che è il Dirigente del servizio a cui sono attribuite le funzioni di tutela del paesaggio, o suo delegato estraneo alle funzioni urbanistico-edilizie dei procedimenti;
 - b) due membri, nominati con deliberazione del Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, esperti in materia di tutela del paesaggio in possesso di laurea in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie artistico – monumentali, materie ambientali o equipollenti, e di qualificata pluriennale documentata professionalità ed esperienza nella materia di tutela del paesaggio, artistico-monumentale e sulle bellezze naturali e ambientali. I due esperti dovranno avere, uno competenza sugli aspetti architettonico-artistico-monumentali, l'altro sulle bellezze naturali e ambientali.

Assiste alle sedute come segretario, un dipendente comunale senza diritto di voto delegato dal Dirigente o dal Responsabile del servizio. Assiste inoltre alle sedute, in veste di relatore delle varie pratiche edilizie, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento edilizio o dell'opera/lavoro pubblico.

2. I commissari componenti restano in carica per la durata del mandato elettorale ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori nel rispetto di quanto previsto dalla legge 444/1994.
3. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive o per incompatibilità sopravvenuta. La decadenza è dichiarata con deliberazione del Consiglio Comunale che, contestualmente, provvede alla loro sostituzione.
4. Il soggetto, nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, deve avere requisiti analoghi a quanto richiesto al precedente comma 1 lett. b) e rimane in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.
5. Non possono essere nominati a fare parte della commissione (riferito ai due componenti nominati dal Consiglio Comunale):

- coloro che fanno parte d'organi elettivi dell'Amministrazione comunale (Consiglio e Giunta) e i loro parenti ed affini fino al 4° grado;
 - i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'argomento da esaminare;
 - parente di primo, secondo, terzo e quarto grado, affine, adottante o adottato, di altro componente la Commissione stessa.
6. I componenti della Commissione non possono partecipare ed esprimere le proprie valutazioni in relazione a progetti da loro presentati.
 7. Al fine della raccolta del curriculum degli esperti viene effettuata procedura di evidenza pubblica.
 8. La Commissione Locale per il Paesaggio viene nominata entro dodici mesi dall'approvazione del presente Regolamento, nel frattempo resta in carica la Commissione edilizia comunale integrata fino all'esecutività della nuova nomina.

Art. 39 - Funzionamento della Commissione

1. La Commissione è convocata dal presidente tramite comunicazione trasmessa con convocazione scritta, anche via fax o per via telematica (e-mail) con utilizzo di posta certificata, almeno due giorni prima rispetto alla data della seduta.
2. Per la validità delle sedute della Commissione, devono intervenire il presidente e almeno uno dei due componenti esperti. Qualora il presidente sia impossibilitato a partecipare alla Commissione, ne assume la presidenza una figura a ciò delegata con la prescrizione che tale delegato non può svolgere, all'interno del Comune, funzioni di natura urbanistico edilizia.
I pareri della Commissione vengono espressi a maggioranza dei voti; in caso di parità, prevale il parere del presidente.
3. Al fine di garantire il necessario coordinamento intersettoriale e il rispetto di principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa, può partecipare alla seduta, senza diritto di voto, il responsabile del settore urbanistica ed edilizia.
4. La Commissione si esprime su progetti già istruiti formalmente dai tecnici comunali.
5. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame della commissione stessa. Detto ordine cronologico di protocollo potrà essere modificato solo per le opere pubbliche e/o di rilevanza pubblica e in casi particolarmente urgenti previa formale richiesta dell'interessato per ragioni motivate vistata dal responsabile dell'ufficio.
6. La Commissione può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di titoli abilitativi di cui al presente Regolamento qualora ne facciano richiesta. La Commissione può effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una più completa valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
7. Delle riunioni della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal presidente, dal segretario e dai commissari. Tale verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti. Il parere motivato degli esperti in bellezze naturali e tutela dell'ambiente va verbalizzato, anche quando è favorevole, unitamente al nominativo degli astenuti e alle eventuali dichiarazioni di voto. Non sono ammessi voti contrari non adeguatamente motivati.
8. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 183, comma 3, del D.Lgs. 42/2004, contenente le "Disposizioni finali" si precisa altresì che *"La partecipazione alle commissioni previste dal presente codice è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni interessate, non da"*

luogo alla corresponsione di alcun compenso e, comunque, da essa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica".

TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA

Art. 40 - Lavori preliminari: Organizzazione del cantiere- Punti di linea e di livello

1. Dopo l'avvenuto rilascio del permesso per costruire o di relativo altro atto abilitativo e prima dell'inizio dei lavori di cui al successivo art. 41, potranno essere eseguiti interventi preparatori dei suoli, strettamente indispensabili per l'individuazione dei punti di riferimento utili per l'esecuzione delle opere progettuali (pulizia dell'area, delimitazione della stessa per evitare l'immissione di terzi o depositi impropri, deposito di macchine ed attrezzatura di cantiere).
2. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge sulla denuncia di eventuali ritrovamenti, ed ogni altra cautela atta ad evitare danni e molestie a persone cose pubbliche e private.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc.
4. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi, impalcature, rampe, parapetti) dovranno possedere i necessari requisiti di stabilità e sicurezza e dotati di tutte le protezioni necessarie a garantire l'incolumità delle persone e delle cose, oltre che conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro. In relazione alla fattispecie in cui possono trovare applicazione, sono recepite tutte le disposizioni in materia di prevenzione infortuni e di sicurezza sul lavoro stabilite dalla Legge 626/94 e dal D.Lgs. 14.08.1996 nr. 494 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Il cantiere deve essere provvisto di un cartello decoroso e costruito con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con indicazione :
 - del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione (estremi del permesso per costruire o della DIA rilasciato o estremi della comunicazione rivolta al Sindaco) ;
 - del nominativo del titolare del permesso per costruire o della DIA;
 - data di inizio dei lavori ;
 - del nome del progettista e del direttore dei lavori ;
 - del nome del progettista e del direttore dei lavori delle opere strutturali ;
 - dei nomi dei costruttori e del capo cantiere (ed eventualmente) del coordinatore per la sicurezza (D.Lgs. 494/96) ;
 - nominativo dell'installatore degli impianti elettrici e, quando prescritto, il nominativo del progettista degli impianti stessi (art. 9 DPR 447/91)
6. Per la documentazione da conservare in cantiere si fa rinvio all'art. 34 che precede.
7. Il titolare del permesso per costruire o della denuncia di inizio attività, prima di dare corso ai lavori, può chiedere, ove occorra, all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente una volta assegnati, ivi compresi i punti d'immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto.
8. A seguito del rilascio del permesso per costruire l'Ufficio Tecnico Comunale può effettuare e, nel caso di Piani Urbanistici Attuativi effettua, un sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda di cui al comma precedente e redige un verbale in contraddittorio con la parte che richiama i grafici approvati, senza il quale, nel caso dei PUA, comunque non si può dare inizio ai lavori.

L'Ufficio Tecnico Comunale in base a valutazioni di opportunità tecnica, può prescrivere al titolare del permesso per costruire o della DIA l'obbligo di richiedere la consegna dei punti fissi, in tal caso il sopralluogo deve essere effettuato entro 10 giorni dalla domanda. Decorso inutilmente detto termine l'interessato può dar corso ai lavori.

9. Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione delle proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese, personale e mezzi d'opera e presentarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati comunali.
10. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti il suolo pubblico, ivi comprese le strade private aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, ecc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno, della pubblica illuminazione o di servizi telematici, inoltre segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a completo giudizio dei tecnici incaricati dell'Amministrazione, sentiti i proprietari degli edifici interessati. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

Art. 40 bis - Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota.

1. Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, la norma impone di prendere in considerazione gli interventi manutentivi sul tetto e sulle pareti e di prevedere tutte le situazioni di rischio derivanti dalle operazioni di accesso, di transito e di stazionamento in quota che esponano il personale al rischio di caduta. I progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni, ampliamenti o interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualsiasi sia il relativo titolo edilizio necessario, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta inviata al Comune, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
2. Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata, di norma 1:100 indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 anche nei casi in presenza di particolari vincoli costruttivi, di cui al cap. 1.5, tali grafici saranno integrati con idonea relazione tecnica.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di cui sopra.

Eventuali percorsi interni, utili ai fini dell'accesso in sicurezza alla copertura, sono conteggiati come volumi tecnici per una dimensione massima prevista dai punti A) e B) dell'allegato al DGR 2774 del 22/09/2009 (h max = 1,80 e largh max 0,70).

La documentazione sulle misure preventive e protettive previste per la sicurezza dei lavori di manutenzione in quota anticipano una parte dei contenuti del fascicolo dell'opera, di cui all'art. 91 lett. b del D.Lgs. 81/08, nel caso in cui sia necessaria la sua redazione. Il coordinatore per la progettazione integra il fascicolo dell'opera con le soluzioni tecniche individuate ai fini del presente

articolo. Copia del fascicolo deve essere fornita al proprietario o comunque al committente responsabile dell'immobile (amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.), che lo conserva a disposizione per le future manutenzioni. Il documento deve essere aggiornato, a cura del proprietario e/o responsabile dell'immobile, in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a verifica e controllo da parte dei preposti servizi di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro delle ASL nei termini di legge.

- 3 La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività o della denuncia di inizio attività a costruire o della comunicazione.
- 4 Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo di cui alla SCIA/DIA o della fine lavori di cui alla comunicazione, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.
- 5 Il Comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 41 - Inizio e termine dei lavori

1. Prima dell'inizio lavori deve essere presentata presso gli organi territorialmente competenti, ove prescritto per la specifica categoria di opere, la denuncia delle opere in cemento armato e/o ferro al Genio Civile Regionale, l'indagine geologica o relazione geotecnica ove prescritta ai sensi del DM. 11.03.1988, la comunicazione preliminare di cui all'art. 11 D.Lgs 494/1996, la documentazione prevista dalla Legge n. 10/1991 e n. 46/1990 e relativi regolamenti di attuazione.

2. Il titolare del permesso per costruire e, nel caso della DIA ove non sia esplicitato nella stessa richiesta, deve comunicare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei (6) giorni consecutivi dal giorno del loro inizio e di loro ultimazione. Dovranno altresì essere comunicati qualora non già specificato nella domanda, i nominativi del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la Sicurezza (ove occorra) e dell'Assuntore dei lavori, che controfirmeranno la comunicazione per accettazione.

Nel caso di cessazione del direttore dei Lavori o del responsabile della Sicurezza, i lavori dovranno essere sospesi fino a nuova comunicazione di nomina dei rispettivi sostituti.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni, costituita dall'avviamento dei lavori di sterro, scavo e di fondazione nei casi di nuova costruzione, e con le prime rimozioni di parti fisse o demolizioni e/o costruzioni nei casi di ristrutturazione.

I lavori di costruzione si considerano ultimati, ai fini della scadenza dei termini del permesso per costruire o della DIA di cui al precedente art. 27, quando l'immobile risulta completato in tutte le sue parti interne ed esterne, ivi comprese coperture, serramenti, intonacatura esterna dei muri perimetrali, zoccolatura e marciapiedi e collegamento dei servizi in rete.

3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nel Permesso di Costruire a Lottizzare di cui all'articolo 36.
4. In mancanza delle comunicazioni di cui al secondo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte come data di inizio dei lavori la data di permesso per costruire ad edificare o a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Art. 42 - Occupazione e manomissione di suolo o sottosuolo pubblico - Impianti pubblicitari, targhe e insegne

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, o spazio aereo pubblico, l'interessato oltre ad adempiere a quanto disposto dal presente regolamento e ad ottenere il permesso per costruire o altro titolo abilitativo quando prevista, deve ottenere dall'Autorità Comunale l'autorizzazione all'occupazione del suolo o sottosuolo pubblico secondo le norme contenute nel regolamento Comunale per l'applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche o di uso pubblico (TOSAP) e deve provvedere al pagamento della relativa tassa ove previsto. Nell'istanza dovrà essere precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo, oltre che le generalità del richiedente.
2. L'istanza per il permesso per costruire o altro titolo abilitativo e/o l'autorizzazione all'occupazione, può essere contenuta in un unico documento; del pari, quando possibile, il permesso per costruire e l'autorizzazione all'occupazione, possono essere contenute in un unico atto che contenga tutte le prescrizioni necessarie.
3. Qualora l'occupazione del suolo o sottosuolo pubblico venga effettuata con impianti pubblicitari, sono necessari altresì l'acquisizione dell'autorizzazione prevista dal Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa sulla pubblicità e dei diritti sulle pubbliche affissioni, ed il pagamento della tassa, se dovuta.
4. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, ai sensi del Regolamento Comunale per l'applicazione della TOSAP l'autorità comunale competente può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. La cauzione verrà restituita entro 60 gg. dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della cauzione dell'occupazione del suolo. Il Comune può richiedere alla rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.
5. I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati nelle aree pubbliche. È altresì fatto divieto di accumulare in via permanente il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata.
6. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, o dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.
7. L'apposizione di tende, fisse o retrattili o aggettanti su suolo pubblico, la collocazione di targhe od insegne sulle pareti degli edifici, la collocazione di tabelle o altri impianti pubblicitari permanenti, di tabelloni standard ed altri secondo le definizioni del Regolamento per l'applicazione della tassa sulla pubblicità e dei diritti nelle pubbliche affissioni, anche privati, sono soggetti a autorizzazione e quindi sono sottoposti alle procedure di cui agli artt.8, 9, e 23 del presente regolamento, nonché alle norme relative all'arredo (artt.76 e 77). Inoltre tali interventi, se da effettuare su fabbricati ed aree vincolate, sono soggetti alla normativa specifica che disciplina ciascun vincolo e, in particolare, al parere della Commissione locale per il paesaggio comunale integrata dagli esperti in materia di bellezze naturali, quando si tratti di interventi da autorizzare ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 31.10.94 n. 63.
8. L'autorità comunale competente, infine, prima di autorizzare le installazioni in parola ai sensi dei Regolamenti Comunali in materia di TOSAP e tassa sulla pubblicità, può chiedere, ai sensi dell'art.37, il parere della Commissione locale per il paesaggio, anche nei casi in cui ciò non sia obbligatorio.
9. Non è richiesta l'autorizzazione comunale per:
 - impianti pubblicitari installati all'interno degli edifici;

- impianti pubblicitari relativi alla locazione o vendita degli immobili su cui sono affissi;
 - impianti pubblicitari relativi a giornali e riviste, nei casi di cui all'art. 16 lett. d) del Regolamento per l'applicazione della imposta comunale sulla pubblicità;
 - tabelle relative alla modalità di effettuazione di servizi pubblici, di trasporto (art. 16 lett. e) del predetto regolamento comunale);
 - occupazione di cui all'art. 7 e 31 come da regolamento TOSAP.
 - gli impianti pubblicitari installati all'interno delle vetrine, le vetrofanie e le scritte sulle tende, le targhe di dimensioni inferiori a 600 cm quadrati.
10. L'installazione degli impianti pubblicitari è regolamentata, oltre che dal presente Regolamento, anche dal "Piano Generale degli Impianti Pubblicitari Privati" approvato con DGC n.365/1997.

Art. 43 - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Dirigente esercita la vigilanza su ogni attività comportante trasformazione edilizia o urbanistica del territorio comunale, al fine di assicurare la rispondenza alle disposizioni di Legge e del presente Regolamento nonché alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nella Denuncia di Inizio di Attività.
2. Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle autorizzate e per l'accertamento di opere non autorizzate, gli ufficiali ed agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 44 - Difformità e variazioni essenziali

1. Per la determinazione delle opere eseguite in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali al progetto approvato, si rinvia a quanto in materia disposto dal DPR n.380/01 e dalla legge regionale nr. 61/1985 .

Art. 45 - Provvedimenti per opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità

1. Per le opere eseguite senza permesso per costruire o in totale difformità si applicano le disposizioni contenute nelle leggi statali in materia e, in particolare i contenuti della Parte I – Titolo IV del DPR n.380/01 e i disposti di cui al Capo 3° della Legge Regionale 27.06.1985 nr. 61 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 46 - Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che l'Autorità Comunale emette quando accerti l'inizio di trasformazione edilizia o urbanistica o l'inosservanza alle disposizione del presente regolamento, relative a:
 - a) opere difformi dal progetto approvato e che disattendono le prescrizioni formulate;
 - b) esecuzione di opere prive del titolo abilitativo di trasformazione urbanistica o edilizia, permesso per costruire, denuncia di inizio attività di inizio attività);
 - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza aver comunicato al Sindaco il nominativo del Direttore dei Lavori o l'esecutore degli stessi;
 - d) mancato deposito delle certificazioni richieste prima dell'inizio dei lavori;
 - e) mancato deposito dei pareri resi dagli enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
 - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o enti pubblici, della esecuzione dei lavori o a prescrizioni puntuali.
2. Ai fini dell'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori non si deve ottenere il parere della Commissione locale per il paesaggio e viene emessa entro 15 giorni dall'accertamento ; va notificata,

nelle forme previste dal Codice Civile, al proprietario dell'immobile, al committente (se persona diversa) al direttore e all'esecutore dei lavori nonché trasmessa alle autorità preposte.

3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto, da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso alle autorità preposte.
4. Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori, il Dirigente emette il provvedimento definitivo.
5. I termini indicati nei procedimenti sono ordinatori e possono essere prorogati ai sensi delle vigenti norme di Legge.
6. Il periodo di sospensione lavori eventualmente maturato, non viene computato ai fini del periodo utile di validità del Permesso di Costruire.

TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 47 - Collaudo, concessione d'uso, agibilità

1. Gli edifici interessati da interventi edilizi e/o urbanistici per cui è richiesto il permesso per costruire o altro titolo abilitativo rilevante ai fini della variazione della consistenza catastale, non possono essere abitati od usati senza il rilascio da parte dell'autorità comunale, di un certificato di agibilità.
2. Il proprietario è tenuto a richiedere al Dirigente il certificato di agibilità, allegando alla domanda, ai sensi dell'art.24 e successivi del DPR n.380/01:
 - a) il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato e/o struttura metallica, ai sensi dell'art.2 del DPR 22.04.94 n°425, rilasciato da tecnico abilitato, con l'attestazione dell'avvenuto deposito all'Ufficio Regionale del genio Civile;
 - b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, completo di una dichiarazione con la quale il medesimo deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché il rispetto dei livelli di prestazione richiesti nella parte terza del presente regolamento (Titolo primo). Qualora si tratti di fabbricati inseriti in lottizzazioni o nel quadro di convenzioni in base alle quali i privati abbiano assunto l'obbligo di eseguire opere di urbanizzazione primaria, la dichiarazione dovrà precisare lo stato delle stesse, in relazione al fabbricato ultimato;
 - c) autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
 - d) i nulla osta e le dichiarazioni di conformità previsti da norme specifiche quali:
 - 1) relazione asseverata redatta da tecnico abilitato di rispetto delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/1989 e DM. nr. 236/1989);
 - 2) C.P.I. rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti, o dichiarazione attestante la potenzialità della caldaia qualora la stessa sia inferiore alle 30.000 Kcal/ora, o dichiarazione di realizzazione in conformità alle vigenti disposizioni di Legge e normative in materia di impianti compresi tra le 30.000 e 100.000 Kcal;
 - 3) dichiarazione dell'installatore di conformità degli impianti di cui alla L. 46/90 e dichiarazione di conformità delle caratteristiche di contenimento energetico di cui all'art.29 della L.10/91 e relativi decreti di attuazione (DPR 412/93, DM. 13.12.1993);
 - 4) copia della domanda presentata per l'iscrizione al catasto fabbricati dell'immobile (completa di scheda), restituito dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
 - 5) documentazione relativa alla prevenzione di impatto acustico, nei casi previsti (art. 8 Legge 447/95);
 - 6) dichiarazione ai sensi del D.M. 1/2/1986 in materia di autorimesse;
3. L'Amministrazione Comunale può richiedere all'interessato di integrare la documentazione eventualmente mancante o incompleta. La richiesta di documentazione integrativa interrompe una sola volta i termini entro i quali l'Autorità Comunale deve provvedere sull'istanza; detti termini iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta; l'istanza è completata con le modalità previste dall'art.25 del DPR n.380/01.
4. Il Dirigente può altresì disporre ispezioni da parte degli uffici comunali o tramite l'ASL territorialmente competente, volte a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere agibile, nel caso può essere disposto certificato di inagibilità ai sensi dell'art.26 del DPR n.380/01.
5. Per il collaudo delle opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni si rinvia alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art.36 che precede.
6. Di norma gli edifici privati all'interno di una lottizzazione non possono essere usati o abitati sino ad avvenuto collaudo o, in via provvisoria, alla regolare ultimazione, che dovrà essere certificata dal Direttore di Lavori anche per stralci (purché di impianti o sottoservizi completi) delle opere di urbanizzazione comprese nelle lottizzazioni che ad essi afferiscono.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I - NORMATIVA EDILIZIA

Art. 48 - Indici urbanistici ed edilizi – Altri Parametri edilizi

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale o fondiaria si applicano secondo quanto indicato per ogni singola zona territoriale omogenea.
2. Superficie territoriale (St)
Si definisce (St) quella di una (ZTO) di PRG sulla quale sia prevista la formazione di un (PUA), comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e, eventualmente, secondaria come definite nelle presenti norme.
3. Superficie per spazi pubblici (Ssp)
Si definisce (Ssp) un'area destinata a tali usi, secondo le norme dei successivi Artt.61 e 62 la (Ssp) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di previsione e della viabilità esistente, e al lordo delle strade di distribuzione previste all'interno alla zona.
Gli spazi pubblici comprendono:
 - a) le aree relative dalle opere di urbanizzazione primaria che comprendono, ai sensi dell'Art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n.847 (d'ora in poi L 847/64) e dell'Art. 25 della LR 61/85:
 - a. le strade residenziali;
 - b. gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - c. le fognature;
 - d. la rete idrica;
 - e. la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f. l'illuminazione pubblica;
 - g. gli spazi di verde attrezzato;ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o il completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
 - b) le aree relative dalle opere di urbanizzazione secondaria che comprendono, ai sensi dell'Art. 4 della L. 847/64, come integrato dall'art. 44 della L.865/71, e dell'Art. 25 della LR 61/85:
 - a. gli asili nido e le scuole materne;
 - b. le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - c. i mercati di quartiere;
 - d. le delegazioni comunali;
 - e. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f. gli impianti sportivi di quartiere;
 - g. i centri sociali
 - h. le aree verdi di quartiere.
 - i. ogni altra opera pubblica o di uso pubblico, in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.
4. Superficie fondiaria (Sf)
Si definisce (Sf) quella di singole proprietà comprese in una (ZTO) di PRG; la (Sf) è misurata in proiezione orizzontale, al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG, delle strade esistenti o previste internamente all'area destinate al pubblico transito, degli spazi di sosta, di parcheggio, di verde attrezzato e in genere di ogni altra opera di urbanizzazione.
5. Superficie minima edificabile (Sme)

Si definisce (Sme) la superficie minima, anche comprendente più proprietà, su cui è consentita agli aventi titolo e secondo la normativa prevista dal PRG per le diverse zone, l'edificazione di un immobile.

6. Indice di utilizzazione territoriale (It)

Si definisce (It), il rapporto tra il massimo volume edificabile (V) e la superficie territoriale (St), espresso in metri cubi edificabili per metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

7. Indice di utilizzazione fondiaria (If)

Si definisce (If), il rapporto tra il volume edificabile (V) e la superficie fondiaria (Sf) espresso in metri cubi edificabili per metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).

8. Gli indici riportati nella presente normativa sono valori massimi; non possono essere realizzate costruzioni con indici inferiori al 75% di quelli massimi. La norma non si applica per gli (IED).

9. Superficie coperta (Sc)

9.1 Si definisce (Sc) la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura con esclusione delle cornici o altre sporgenze del tetto.

9.2 Dal computo della superficie coperta sono esclusi gli sbalzi aperti con aggetto non superiore a m 1,50 la cui parte eventualmente eccedente verrà computata agli effetti del calcolo della (Sc); sono sempre inclusi gli aggetti o avancorpi chiusi. Dalla Sc sono altresì escluse le legnaie e le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardino, con superficie massima 6 mq e altezza media interna massima di 2,50 mt, purchè semplicemente appoggiati al suolo e privi di allacciamento ai pubblici servizi, nel limite di una per lotto fondiario, o porzione esclusiva; eventuali misure eccedenti i predetti limiti o/e usi diversi comportano il conteggio totale della superficie coperta.

10. Rapporto di copertura (RC)

Il rapporto (RC) definisce, in percentuale, il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

11. Altezza del fabbricato (H)

L'altezza del fabbricato (H) è l'altezza misurata dalla quota asse strada pubblica o ad uso pubblico più vicina, aumentata di cm. 50 all'intradosso del soffitto del più alto piano praticabile avente i requisiti minimi di vano accessorio; in caso di coperture inclinate l'altezza media, calcolata dividendo la cubatura dei locali all'ultimo piano per la superficie di pavimento.

Nel caso che il dislivello tra la quota della strada di riferimento e il piano di campagna sia superiore a metri 1, l'altezza del fabbricato è misurata a partire dalla quota media del piano di campagna dell'area circoscritta in un raggio di 100 metri, aumentata di cm. 50.

Limitatamente ai casi di demolizione, per il recupero della volumetria demolita, l'altezza del fabbricato (H) è riferita al piano di calpestio esistente.

12. Volume del fabbricato (V)

1. Si definisce (V) il valore ottenuto dal prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza relativa (H); dal computo del volume, sono esclusi tutti i porticati, e gli elementi di collegamento tra fabbricati e corpi di fabbricati senza sovrastanti corpi chiusi, fino al 20% della S.c. del fabbricato, i balconi, le logge fino ad una profondità di m 1,50, i portici pubblici o con servitù di uso pubblico nonché i volumi tecnici come definiti dal successivo comma punto successivo; Non sono inoltre ammissibili chiusure di qualsiasi genere, anche a carattere temporaneo o stagionale di logge, balconi, terrazze, portici e simili. Risultano ammissibili le chiusure suddette nel caso in cui i parametri edilizio/urbanistici risultino verificati.

Non sono inoltre ammissibili chiusure di qualsiasi genere, anche a carattere temporaneo o stagionale di logge, balconi, terrazze, portici e simili. Risultano ammissibili le chiusure suddette nel caso in cui i parametri edilizio/urbanistici risultino verificati.

2. S'intendono per volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici o loro parti che non possono, per motivi funzionali, essere collocati nel corpo dell'immobile quali l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione degli impianti di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, i condensatori degli impianti di condizionamento, i vani scala al di sopra della linea di gronda, etc.
13. Distanza dalle strade (Ds)
Per (Ds) s'intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (Sc) dal ciglio stradale. Ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 1 aprile 1968, n.1404 (d'ora in poi DM 1404), del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 e successive modifiche nonché delle Direttive per la redazione dei PUT del 24 giugno 1995 (d'ora in poi NCDS), si definisce ciglio della strada la linea che limita la sede o piattaforma stradale e comprendente tutte le sedi viarie, veicolari, ciclabili e pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, scarpate, fossi e simili).
14. Distanza dai confini (Dc)
È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà o confini di Zona territoriale omogenea (d'ora in poi ZTO) del PRG. Tale distanza è misurata dal paramento esterno degli edifici, con la sola esclusione degli sbalzi aperti di profondità non superiore a metri 1,50.
15. Distanza tra i fabbricati (Df)
È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra pareti antistanti di fabbricati e corpi di fabbrica. Tale distanza è misurata dal paramento esterno degli edifici, con la sola esclusione degli sbalzi aperti di profondità non superiore a metri 1,50 e dei porticati.
16. Calcolo degli indici
Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti si esegue secondo le prescrizioni del presente articolo; ai sensi dell'Art. 23, 5° comma della LR 61/85, gli indici minimi utilizzabili non possono essere inferiori al 75% di quelli previsti nelle presenti NTA e riferiti all'area di pertinenza: la norma non si applica per gli (IED).
17. Unità immobiliare
L'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad un uso specifico e differenziato (es.: alloggio, bottega, laboratorio) che si riconducono a specifica ed unitaria classificazione catastale;
18. Superfetazioni
Sono tutte quelle aggiunte alla costruzione del fabbricato che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica.
19. Sagoma dell'edificio
E' l'insieme degli infiniti profili dell'edificio, generanti una superficie tridimensionale che lo contiene ad eccezione di:
- comignoli e canne fumarie;
 - caldaie murali di singole unità immobiliari;
 - unità esterne di impianti di climatizzazione/condizionamento di singole unità immobiliari;
 - modifiche della sistemazione esterna relative al lotto di pertinenza;
 - modifiche dei profili dei cornicioni senza aumento dello sporto rispetto al muro di appoggio;
 - introduzione e/o modifica dei davanzali e dei riquadri delle forature;
 - rinforzi strutturali che non superino i cm 40x40 a sostegno di murature (tipo spalle, lesene, rinfianchi);
 - rivestimenti coibenti del tipo a cappotto che non superino lo spessore di 10 cm;
 - volumi interrati e variazioni alle rampe d'accesso;
 - decori alle pareti perimetrali e/o alle coperture che non assumono carattere di sporto;
 - lucernai tipo "velux" o similari secondo andamento di falda;

- modifica o introduzione alle forometrie.

comporta invece alterazione della sagoma:

- realizzazione di caminetti "alla valesana" che fuoriescono dal muro perimetrale per più di 40cm;
- innalzamento della quota di imposta dell'edificio, anche riferito a volumi inaccessibili;
- variazioni della pendenza delle coperture superiori al 5% o diversità di orientamento rispetto al progetto originario ad eccezione dei volumi tecnici adeguati alle indicazioni delle NTA;
- volumi tecnologici/tecnici poggianti a terra con esclusione delle canne fumarie (es.: rampe e scale di qualunque dimensione, caldaie esterne condominiali, unità esterne per impianti di condizionamento al servizio di più unità immobiliari, vani ascensore, ecc.) se coperti e/o comportanti aumento di volume o superficie;
- tettoie, terrazze a sbalzo, poggiali, balconi, cornicioni, sporti di gronda non previsti o di maggiore dimensione rispetto al progetto approvato (es.: aumento dello sporto del cornicione riferito al muro perimetrale) solo nel caso in cui questi superino il limite massimo previsto comportando volume o superficie coperta;
- elementi riferiti alle coperture che ne alterano in maniera sostanziale il profilo (es.: abbaini, timpani, ecc.);
- bow-windows e similari;

Art. 49 - Applicazione degli Indici

- 1 L'indice di utilizzazione territoriale (It) è da correlarsi alla superficie territoriale (St) quello di utilizzazione fondiaria (If) alla superficie fondiaria (Sf).
- 2 Nel caso di (IED) conseguenti a (PUA), la somma dei volumi edificabili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di utilizzazione territoriale all'intera area oggetto del (PUA).

Art. 50 - Destinazioni d'uso

1. Ai fini del presente Regolamento sono definite le seguenti principali categorie funzionali di destinazione d'uso cui è riferibile l'applicazione degli standard previsti dal DM 2/4/68 e dalla LR 61/85:
 - Residenziale
 - Produttiva
 - Direzionale -Commerciale (terziaria)
2. Ai fini del presente regolamento sono inoltre definiti all'interno di ogni categoria funzionale di destinazione d'uso i seguenti usi cui è riferibile l'applicazione di particolari parametri e normative:

CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA

Produttiva: rientrano nella destinazione produttiva le industrie e laboratori artigiani, la logistica, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda;

Agricola: rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola, agrituristica (fatte salve le specifiche norme per il settore) o di acquacoltura;

CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE DIREZIONALE (TERZIARIA)

Servizi pubblici ed attività di interesse pubblico: rientrano nella destinazione di servizio pubblico o di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo o natura (sanitarie,

religiose, sportive, per l'istruzione) e le attrezzature private che rivestono interesse pubblico ivi comprese le attrezzature ricreative per il tempo libero, le attrezzature ed impianti generale di cui all'articolo 2 del DM 1444/68, le discariche controllate e gli impianti di trattamento dei rifiuti e smaltimento delle acque, le opere di urbanizzazione;

Artigianato di servizio: rientrano tra le attività artigianali "di servizio esclusivo alla residenza" le lavanderie non industriali, laboratori alimentari ed affini, carrozzerie ed affini, parrucchieri, estetisti, palestre, autorimesse pubbliche e private

Commerciale: rientrano nella destinazione commerciale: le attività commerciali al dettaglio (attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla LR.37/99), i pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) e le attività di spettacolo, gioco e intrattenimento;

Direzionale: rientrano nella destinazione direzionale :

- a) le banche filiali ed agenzie;
- b) le sedi di assicurazioni
- c) sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;
- d) i laboratori medici e di analisi;
- e) gli uffici pubblici e privati e le agenzie;
- f) gli studi professionali in genere anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la superficie prevalente (più del 50%) dell'unità immobiliare o comunque superano i 100 mq.;

Turistico ricettivo: alberghi, pensioni, motel, residenze turistico alberghiere e strutture ricettive in genere come definite dalla L.R. 33/02, campeggi ed aree di sosta;

CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

Residenziale: rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo o natura, temporanee e permanenti, urbane e rurali, individuali e collettive ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale) quando almeno il 75% della superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo e la superficie non residenziale non superi comunque i 100 mq. Rientrano inoltre nella destinazione residenziale le residenze collettive quali collegi, convitti e le attività turistiche extralberghiere;

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi o turistici destinati ad alloggio del proprietario o del custode. La destinazione non residenziale non è scorponabile tramite frazionamento in unità immobiliare autonoma.

3. Il PRG o il Piano attuativo possono escludere o limitare determinati usi all'interno delle varie zone territoriali omogenee o di particolari ambiti.
4. Si definisce cambio d'uso la modifica di destinazione d'uso, indipendentemente se queste appartengono alla medesima categoria funzionale. Si definiscono principali destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale, industriale/artigianale, turistico/ricettivo, agricola.
5. Fino a quando la Regione Veneto non stabilirà diversamente in merito al cambio di destinazione d'uso si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 50% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 100 mq, anche con più interventi successivi;
 - b) il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei cinque anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi inequivocabilmente preordinate e funzionali al mutamento stesso;
 - c) anche in caso di mutamenti d'uso senza opere dovrà essere verificata la conformità alle previsioni del PRG ed alle norme del presente Regolamento nonché alla normativa in materia

igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore;

- d) i mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere a loro preordinate debbono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso. Gli spazi di standard debbono essere già esistenti al momento del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso l'intervento è soggetto a DIA. Gli immobili debbono essere immediatamente idonei sotto tutti gli aspetti per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di maggior onere, accompagnati o meno da opere sono comunque soggetti alla disciplina contributiva di cui alla LR 61/85.

Art. 51 - Trascrizioni in mappa

- 1. Presso l'Ufficio tecnico comunale è conservata copia dei cartogrammi di PRG. L'Ufficio provvede sia all'aggiornamento speditivo della cartografia di piano immettendovi le informazioni topografiche relative alle costruzioni realizzate, sia alla compilazione delle nuove che alla modifica delle schede di censimento del patrimonio edilizio esistente (Schede A, B, etc.), sia alla compilazione delle nuove schede.
- 2. Alla pubblicazione degli aggiornamenti ufficiali della Carta tecnica regionale l'Ufficio provvede al trasferimento dei cartogrammi di PRG sulla nuova base cartografica aggiornata e alla loro riedizione: questa verrà approvata dal Consiglio comunale ai sensi dell'Art. 50, c. 4, lettera i. della LR 61/85.

Art. 52 - Registro fondiario per le zone rurali

- 1. Ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 8 della LR 24/85, per i Permessi di Costruire rilasciati ai sensi degli Artt. 3 e 5 della citata legge, i dati catastali relativi ai terreni vincolati ai sensi dell'art.41 delle NTA, devono essere iscritti in uno specifico Registro fondiario; sarà inoltre conservata una planimetria catastale sulla quale risultino individuati i terreni cui si applica il vincolo di cui sopra.

Art. 53 - Distanze tra i fabbricati e dalle strade all'interno dei centri abitati

- 1. Ai sensi dell'Art. 9 del DM 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
 - a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale; nei casi in cui un (PUA) consenta ampliamenti o nuove costruzioni, si applicano le specifiche disposizioni di cui all'art.58 delle NTA.
 - b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche solo in parte, pari a m 10; nelle zone di espansione residenziale (C/1 e C/2) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri.
- 2. Le distanze minime suddette:
 - a. non sono da osservarsi quando entrambe le pareti prospicienti siano cieche e non presentino vedute o qualora gli edifici non si fronteggino; va comunque osservata una distanza minima di

5.00 m mentre è consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli Artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.

- b. non sono da osservarsi le distanze minime di cui al precedente comma 1. quelle riferite:
tra edifici principali ed impianti e/o volumi tecnologici come anche tra gli stessi impianti tecnologici (quali silos – canne fumarie - camini ecc.), le strutture d'ombra (quali gazebo – pompeiane – strutture non stabilmente fissate al suolo quali le casette in legno. - ecc.); in ogni caso sempre nel rispetto delle norme del Codice Civile,
- c. non sono ancora da osservarsi le distanze minime di cui al precedente comma 1. tra edifici e loro pertinenze (autorimesse, legnaie, magazzini, etc.) e tra le pertinenze stesse, quando (H) non sia superiore a m 3; va comunque osservata la distanza minima di 5 m. Norma applicabile solo per fabbricati appartenenti alla stessa unità residenziale o extraresidenziale.

3. All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi dell'Art. 4 del DLGV 30 aprile 1992 n.285 (d'ora in poi DLGV 285/92) e all'interno delle zone per insediamenti previste dal presente PRG (ZTO A, B, C, D, F, fatte salve le eventuali diverse specificazioni), le distanze minime tra fabbricati prospettanti strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5 m per lato per strade di larghezza inferiore a m 7,00; nel caso di lotti contermini già edificati a distanza inferiore, è ammesso l'allineamento, con il più arretrato dei fabbricati esistenti contermini, intendendo tali i lotti direttamente confinanti senza interposizione di viabilità. L'allineamento si configura prendendo la distanza dalla strada della costruzione contermini di riferimento come distanza minima dalla strada medesima per la nuova costruzione;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, calcolate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, esse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- 4. Relativamente alle altre zone di PRG, valgono eventuali norme specifiche contenute nelle presenti NTA.
- 5. La distanza tra pareti finestrate di corpi di fabbrica dello stesso edificio, non deve essere inferiore, alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di 10 m, qualora le finestre appartengano a locali abitabili; per i patii, cortili e lastrici solari chiusi, si applicano le prescrizioni previste dall'art. 71.
- 6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di (PUA) con previsioni planivolumetriche.
- 7. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, con esclusione dei casi previsti nel punto 3, non si considerano i corpi di fabbrica interrati, secondo la definizione di cui all'art. 113, fatto salvo quanto previsto dall'art. 889 del Codice Civile.
- 8. Gli impianti e/o volumi tecnologici (quali silos – canne fumarie - camini ecc.), le strutture d'ombra (quali gazebo – pompeiane – ecc.), le legnaie e le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardino con superficie massima 6 mq e altezza media interna massima di 2,50 mt, devono essere posti ad una distanza minima dalla strada non inferiore a metri 5. Tale disposizione vale anche fuori dai centri abitati, con l'esclusione delle strade di tipo A e B, fermo restando l'acquisizione del parere da parte dell'ente gestore della strada.

Art. 54 - Norma speciale riferita alla distanze tra fabbricati

- 1. In applicazione dei dispositivi contenuti nell'art. 50 comma 8° e 9° della LR 11/04 si stabilisce che quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68 può ottenere deroga, nei seguenti casi:

- nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici e solo se nei lotti limitrofi al perimetro del PUA vi siano edifici esistenti e provvisti di agibilità al 13.03.2003, data di approvazione dell'ultima variante al PRG;
- nei casi di interventi disciplinati puntualmente quali: a) quelli individuati in adeguamento all'art.10 della LR 24/85; b) quelli riferibili all'art. 44 comma 1° delle NTA; c) quelli riconducibili alla Tabella A allegata alle NTA;
- nelle zone omogenee B e C1.

In tutti i casi sopra descritti resta fermo per le nuove costruzioni:

- il rispetto delle distanze dal confine previste dal piano regolatore generale per ogni singola zona omogenea;
- che la distanza dal confine non potrà in ogni caso essere inferiore ai cinque metri;
- che gli edifici antistanti esistenti a quelli da costruire siano stati realizzati legittimamente ad una distanza inferiore dal confine.

Art. 55 - Distanze dai confini di proprietà e di zona

1. Salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PRG, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà o di ZTO è stabilita in misura pari alla metà di quella da osservarsi ai sensi dei primi due commi del precedente Art.53, con un minimo di m. 5; nel caso in cui il confine di ZTO attraversi una proprietà non si osservano le distanze suddette, salvo il caso in cui si tratti di ZTO F1S, F2S e F2V.
2. Nelle zone di nuova formazione la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m.5 nel caso di edifici di (H) non superiore a m 10; in caso di maggiori altezze la distanza dal confine dovrà essere almeno pari all'altezza dell'edificio maggiore diminuita di m.5;
3. Distanze diverse, ed in particolare inferiori a quelle di cui al precedente punto 1, possono essere consentite nel caso venga stipulato un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino, per sé e per i loro aventi causa, ad osservare comunque le distanze tra i fabbricati di cui al precedente art. 53.
4. E' possibile derogare alle distanze dai confini di proprietà previsti dalle singole Zone omogenee (con esclusione delle Zone A), previa stipula di idoneo atto di asservimento urbanistico, sottoscritto in accordo con il titolare del lotto confinante oggetto di deroga. Debbono comunque essere rispettate le altre distanze previste dalle presenti norme regolamentari e dalla NTA del PRG per le singole zone omogenee.
5. Gli impianti e/o volumi tecnologici (quali silos – canne fumarie - camini ecc.), le strutture d'ombra (quali gazebo – pompeiane – ecc.), le legnaie e le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardino con superficie massima 6 mq e altezza media interna massima di 2,50 mt, possono essere posti ad una distanza minima dai confini non inferiore a metri 1,5. Norma applicabile solo nel caso in cui sul lotto prospiciente non vi siano edifici a distanza inferiore ai ml.5,00 o strutture simili a meno di 1,5 mt.

Art. 56 - Viabilità e relative distanze all'esterno dei centri abitati

1. Le aree interessate alla viabilità come individuate nei grafici del PRG, sono soggette a vincolo di inedificabilità, salvo quanto specificato, per le fasce di rispetto stradale, all'art 65 delle NTA.
2. Ai fini dell'applicazione delle norme nazionali (DM 01.04.1968 n. 1404 art. 4) regionali e provinciali sulla viabilità, le strade presenti nel territorio comunale, sono classificate nel modo che segue:
 - a) Strade esterne ai centri abitati, individuate nei grafici del PRG (l'ampiezza dei distacchi minimi delle nuove costruzioni dalla strada è misurata dal ciglio stradale):

- tipo A: Autostrade (Venezia-Trieste; Portogruaro-Pordenone), superstrade, con funzione nazionale e regionale, accessibili solo attraverso le stazioni previste e indicate nella tavola PRG; ampiezza del vincolo: 60 m;
- tipo B: Strade a scorrimento veloce (Tangenziale con funzione prevalentemente regionale); accessibili solo attraverso i nodi indicati nella tavola di PRG, ampiezza del vincolo: 40 m;
- tipo C: Strade primarie (SS n. 251 Portogruaro-Pordenone; SS n. 463 Portogruaro-Udine; SS n. 53 Portogruaro-Oderzo e SS n.14 Portogruaro-Venezia) con funzione prevalentemente intercomunale; accessibili attraverso i nodi indicati nella tavola di PRG o attraverso eventuali nuove immissioni a raso da strade secondarie; ampiezza del vincolo: 30 m;
- tipo D: Strade secondarie con funzione prevalentemente comunale, accessibili solo mediante normali immissioni dalle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza); ampiezza del vincolo: 20 m.
- b) Strade interne ai centri abitati (le caratteristiche sono definite nella tavola di PRG):
1. Strade urbane di scorrimento:
 - 1.1 Nuovo circuito urbano: costituito dalle vie (tratto): Bonò, Stadio, Matteotti, Bon, Manin, Viale Isonzo; sezione minima 10,75 m più soste attrezzate, parcheggi, marciapiedi, alberature;
 - 1.2 Diramazioni urbane principali (tratto): viale Pordenone, viale Udine, viale Trieste, via Villanova, via S. Giacomo, via Veneto, viale Venezia, viale Cadorna, via Reghena; sezione minima 8.25 m più soste attrezzate, parcheggi, marciapiedi, alberature;
 2. Strada urbana di quartiere: sezione minima 7.50 m. più soste e marciapiedi;
 3. Strada residenziale minima: sezione 6.50 m più marciapiedi; se a fondo cieco è obbligatoria una piazzola di manovra conclusiva del diametro minimo di 16 m.
3. Ferma restando l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 28 del "Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada" (DPR 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni), per le distanze degli edifici dalle strade nelle diverse zone, si fa rinvio altresì alle specifiche disposizioni contenute nel precedente art.53 e nei successivi per quanto attiene le singole ZTO.
 4. Nelle ZTO edificabili in attuazione diretta (IED) che necessitano di una viabilità di accesso a servizio di non più di tre lotti con tipologia uni o bifamiliare (lotti di superficie che non deve essere superiore a mq .600 per ciascun lotto), essa viene considerata come accesso privato e pertanto non soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso da un cancello oppure opportunamente segnalato. Diversamente dovrà essere realizzata una viabilità, da asservire all'uso pubblico, che abbia una sezione minima di m. 6.50 più marciapiedi (se a fondo cieco è obbligatoria una piazzola di manovra conclusiva del diametro minimo di 16 m.).
Nei casi di strade a fondo cieco la distanza minima dei fabbricati dalla strada non deve essere inferiore a m. 5.
 5. Nell'attuazione del PRG dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni e quegli accessi che risultino difformi alle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del piano.
 6. Per quanto riguarda la formazione di accessi e diramazioni dalle pubbliche vie si fa rinvio a quanto previsto dal Codice della Strada (DL 30.04.1992 n. 285) e relativo regolamento di attuazione (DPR 16.12.1992 n. 495; Art. 46).
 7. Le piste ciclabili devono avere le caratteristiche minime indicate nella Circolare PCM .n.432 del 31.03.1993.

8. Le fasce di rispetto stradale relativamente alle infrastrutture viarie esterne ai centri abitati sono indicate nelle tavole di progetto del PRG e si applicano alle infrastrutture viarie esistenti e di nuova formazione.
9. Nelle tavole di PRG sono indicate alcune fasce di rispetto stradale all'interno dei centri abitati; in tali aree la realizzazione di recinzioni o degli altri interventi di cui all'art. 65, comma 3, delle NTA che segue, è subordinata alla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di un impegno di rinuncia al plusvalore delle nuove realizzazioni.

Art. 57 - Distanze dai corsi d'acqua

1. All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dallo strumento urbanistico generale, la distanza minima delle nuove costruzioni da corsi d'acqua è fissata, ai sensi dell'Art. 27 della LR 61/85, in 50 m per tutti i corsi d'acqua compresi negli elenchi di cui al RD 11.12.1933 n. 1775 e/o nell'elenco di cui al RD 10.12.1922 e successive modifiche e integrazioni, come evidenziati anche nella planimetrie di PRG, salvo diverse prevalenti norme statali e regionali.
2. Per gli altri corsi d'acqua individuati nelle cartografie di PRG la distanza di cui al comma precedente è ridotta a 15 m.
3. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna dell'argine maestro o dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire dal limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.
4. Restano comunque confermate le distanze minime da corsi d'acqua, stabilite dalle competenti autorità ai sensi dell'Art.96 del Regio Decreto 25 luglio 1904, 523 e successive modifiche e integrazioni e del Regio Decreto 8.5.1904, n. 368.

Art. 58 - Distanze dai cimiteri

1. Ai sensi del RD 27 luglio 1934, n.1265 "Testo unico delle Leggi sanitarie" modificato con Legge 17 ottobre 1957 n.983 (da ora in poi RD 1265/34) ed in linea con i contenuti dell'art.28 del L.166/02, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata di norma in 200 m, fatte salve minori distanze stabilite o da stabilirsi in base a decreti delle competenti Autorità, secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.
2. A seguito della previsione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite dell'area di ampliamento.

Art. 59 - Distanze dei fabbricati da particolari manufatti

1. Ai sensi e per gli effetti di cui al dodicesimo comma dell'Art. 27 della LR 61/85 sono stabilite le seguenti distanze minime:
 - a. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:
 1. dagli edifici industriali in genere, m 10, fatte salve diverse prescrizioni approvate dalle autorità sanitarie;
 2. dagli edifici industriali ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del RD 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 della medesima legge, m 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie; può essere ammesso, con le opportune cautele igienico-sanitarie, l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;

3. dai depositi di materiali insalubri e pericolosi m 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme della sicurezza pubblica relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
 4. dalle pubbliche discariche, m 150 fatte salve diverse disposizioni delle autorità sanitarie;
 5. dagli impianti di depurazione, rientranti tra quelli di 1° categoria ai sensi della LR 33/85 e successive modifiche e integrazioni, m 100.
- b. Per tutte le costruzioni: dalle opere di presa degli acquedotti, m 200, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.
2. Per quanto attiene le distanze da stalle produttive e non, concimaie, etc. valgono quelle previste nel successivo titolo II, capo V.

Art. 60 - Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle dei precedenti articoli

1. Gli edifici che, alla data di adozione del presente PRG, siano localizzati in prossimità di strade e corsi d'acqua a distanze inferiori a quelle previste ai precedenti artt. 56 e 57 possono essere sottoposti a interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001;
 - b) interventi necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e fluviale, e, nel caso di modifiche di sagoma o di sedime, con parere dell'Ente gestore.
2. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di equal volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.
3. Gli edifici che, alla data di adozione del presente PRG, siano localizzati in prossimità di cimiteri o particolari manufatti e a distanze inferiori a quelle previste ai precedenti artt. 58 e 59 possono essere sottoposti agli interventi sub a), b) e d) del punto 1. del presente articolo. All'interno delle aree di vincolo cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di cui alla lett. a), punto 1., del presente articolo.
4. Gli interventi sono assentiti a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
 1. pericolo per la circolazione;
 2. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
 3. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Art. 61 - Dotazione di spazi pubblici negli (IED)

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a (IED) sono, quando richiesto da specifiche normative di zona, con o senza obbligo di convenzionamento, coincidenti con quelle del successivo art.62.

Art. 62 - Dotazione di spazi pubblici nei (PUA)

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a (PUA) sono, salvo diversa specificazione riferita a singole zone, i seguenti:

a. per le zone residenziali (mq per abitante)

Z.T.O.	Istruzione (a)	Inter. Com. (b)	Parco (c)	Parcheggio (d)	TOTALI	Di cui Primari	Di cui Secondari
A	4,5	4,5	15	3,5	27,50	/	27,50
B – C1	4,5	4,5	15	5,0	29,00	/	29,00
C2	4,5	4,5	(15+3)	3,5	30,50	6,0 verde 3,5 parch.	21,00

b. per le zone produttive

	PRIMARIA	SECONDARIA
	Verde parcheggio (almeno la metà)	Verde, parcheggio, strutture di supporto (mense, assistenza medica, banca, poste, telefono)
Completamento	5 % di St	5 % di St
Nuova formazione	10 % di St	10 % di St

c. per le zone commerciali (fatto salvo quanto previsto dalla LR 37/99 così come modificato dalla LR 15/04) e direzionali (mq per mq)

	PRIMARIA	SECONDARIA
Completamento	0,4	0,4
Nuova formazione	0,5	0,5

2. In sede di piani urbanistici attuativi, per le zone residenziali di nuova formazione e per le zone produttive e direzionali – commerciali di nuova formazione ed in sede di singoli interventi per le aree produttive e direzionali e miste di completamento dovranno vincolarsi aree nella misura prevista dalla colonna “primari”; salvo diversa prescrizione nel Titolo II .

Art. 63 - Modalità per la formazione delle dotazione di spazi pubblici

1. Ai sensi dell'Art. 25 della LR 61/85, le dotazioni di spazi pubblici sono ottenute mediante cessione di aree o apposizione di vincolo di destinazione: sono quindi costituite da aree pubbliche e/o da aree private vincolate ad uso pubblico.
2. È facoltà del Comune di consentire la monetizzazione delle aree relative ad opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggio) in tutti i casi in cui la loro estensione non raggiunga dimensioni sufficienti per un loro razionale utilizzo.

Art. 64 - Parcheggi

1. Ai sensi dell'Art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (da ora in poi L 122/89), nel caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ristrutturazione, ai sensi dell'Art. 29 della LR 61/85, deve essere costituita una dotazione di parcheggi privati.

2. Gli spazi necessari per la formazione dei parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi di strade, confini e tra fabbricati o ancora su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trasciversi a cura del proprietario.
3. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli. Nel caso in cui tali aree siano poste al servizio di insediamenti commerciali medi o grandi, la superficie a parcheggio effettivo viene definita come previsto dall'art. 16 della Legge Regionale n.15/2004.
4. Le quantità di aree a parcheggio da rispettare, anche in eccedenza a quanto previsto ai sensi del DM 1444/68 e salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzativi o concessori di Enti sovraordinati, sono così definite:
 - a. per fabbricati residenziali: una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume di nuova costruzione o ricostruzione e 1 mq per ogni 20 mc di volume oggetto di ristrutturazione. E' fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 65 e 66;
 - b. per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: una superficie non inferiore al 10% della (Sf) e comunque non inferiore al 15% della superficie di pavimento;
 - c. per le officine di riparazione di autoveicoli (con esclusione di quelle per motocicli e biciclette): una superficie non inferiore ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina destinata alla lavorazione;
 - d. per le attività commerciali definite dalla normativa vigente "grandi strutture di vendita" (superficie oltre 2500 mq e non superiore a 15.000 mq), e "medie strutture di vendita" (superficie oltre 250 mq e non superiore a 2500 mq) vanno garantite le superfici libere e a parcheggio di cui all'art.16 della Legge Regionale n.15/2004, nonché un'adeguata accessibilità veicolare ai sensi dell'art. 19 della medesima legge;
 - e. attività commerciali minori (di dimensioni corrispondenti alle medie strutture di cui all'art.17 c.1 lett. a) della L.R.15/2004 (di superficie oltre 250 mq fino a 1000 mq) e gli esercizi di vicinato (superficie non superiore a 250 mq) di cui alla medesima L.R.): mq.70 ogni 100 mq. di superficie di vendita e comunque almeno un posto auto per ogni esercizio commerciale; in ogni caso la superficie complessiva di parcheggio non potrà essere inferiore a 50 mq per 100 mq. di superficie a destinazione commerciale;
 - f. per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 posti letto e comunque non meno di mq 15 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) della superficie di pavimento;
 - g. per teatri, cinematografi, discoteche, ristoranti e simili: mq mq.80 ogni 100 mq (o frazione di 100 mq) della superficie di pavimento per gli interventi nelle zone di completamento, e di mq.100 ogni 100 mq per quelli nelle zone di nuova formazione;
 - h. per attività direzionali e simili: 1 mq ogni 10 mc. di volume previsto in nuova costruzione o in ampliamento. Dovrà comunque essere ricavato almeno un posto auto per ogni attività.

Per le destinazioni d'uso di cui alla lettera g) precedente è possibile che lo standard a parcheggio previsto possa essere ridotto sino al 50% della superficie scaturente, in questo caso la superficie non recuperata a parcheggio dovrà essere prevista a verde.

Le aree a parcheggio di pertinenza di edifici e spazi privati aperti al pubblico quali attività commerciali di vendita, uffici, pubblici esercizi, artigianali di servizio, sanitarie, sociali, culturali, e similari, dovranno essere direttamente accessibili al pubblico almeno nell'orario di apertura delle attività stesse.

Per gli interventi di ristrutturazione e /o sopraelevazione è possibile il reperimento in altre aree idonee con le modalità previste all'art.65 e 66 successivi, o, nei casi previsti, la monetizzazione dei posti macchina secondo criteri e modalità fissati dalla Giunta Comunale.

La monetizzazione può altresì essere consentita in generale per le strutture di vendita collocate o da collocarsi nei Centri Storici, qualora ciò non risulti incompatibile con le condizioni della viabilità e del traffico.

5. Per i parcheggi a servizio delle attività produttive, nelle ZTO "D", si fa riferimento all'art.20.2 delle NTA.
6. Nel caso di (IED) nelle zone ZTO di tipo D, oltre a quanto disposto nel presente articolo, va assicurata la dotazione di spazi pubblici o ad uso pubblico di cui all'art.62, lett. b. e c., salvo i casi di monetizzazione consentite ai sensi del precedente art.63.
7. Tutti i nuovi parcheggi di uso pubblico dovranno prevedere la messa a dimora di alberi di medio e alto fusto appartenenti a specie di latifoglie decidue autoctone nella misura di un esemplare ogni 6 stalli (posti auto). In corrispondenza di ciascun albero dovrà essere lasciata una superficie permeabile di forma circolare o quadrata di dimensione adeguata.
8. In tutti i nuovi parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista una quota di superficie permeabile non inferiore al 35% dell'intera estensione.
9. Nel caso di interventi di nuova costruzione, le aree e gli spazi destinati a parcheggio pubblico di uso pubblico dovranno, di norma, essere alberati e realizzati assicurando una quota di superficie permeabile al suolo non inferiore al 35% della superficie complessiva di dette aree e spazi a parcheggio; sono incluse tra le superfici permeabili anche quelle realizzate con masselli alveolari a semina erbosa ovvero altre soluzioni tecnicamente equivalenti.

Art. 65 - Parcheggi privati

1. In ogni nuovo edificio (compresi eventuali ampliamenti) con destinazione residenziale devono essere previsti almeno due posti macchina per ogni nuova unità abitativa con superficie minima di mq.12,5 cadauno; deve essere almeno garantito quanto previsto al precedente art. 64 (1/10 del volume). L'eventuale posto auto (limitatamente ad uno e per un volume massimo di 40 mc al netto dei muri) ricavato al piano terreno internamente al fabbricato costruendo o ampliato non comporterà volume edificabile, deroga così ammessa dall'art.9 della L.122/89. In tutti i casi suddetti di deroga, l'altezza massima conteggiata al fine del calcolo del volume da scomputare sarà di m 2,40.
2. I posti auto previsti per ogni nuova unità abitativa dovranno essere chiaramente individuati ed associati alla singola unità. Tale individuazione dovrà avvenire allegando alla domanda di titolo abilitativo, idonea documentazione che attesti il vincolo tra i posti auto e la relativa unità abitativa. Si stabilisce sin d'ora che, coerentemente con quanto previsto all'art.9 comma 5° della Legge 122/89, i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non potranno essere ceduti separatamente dall'unità abitativa alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. In sede di rilascio dell'agibilità la documentazione allegata dovrà essere in linea con quanto previsto dal presente articolo. Sarà cura degli Uffici verificare che il vincolo pertinenziale sia stato rispettato; tale vincolo sarà riportato sull'atto di agibilità.
3. Eventuali cessioni separate dei parcheggi dalle relative unità immobiliari realizzati ai sensi della L.122/89 comporteranno la nullità dei relativi atti di compravendita.
4. Nella costruzioni di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili .
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o recupero che prevedano la creazione di nuove unità abitative (ad uso residenziale) lo standard a parcheggio sarà così individuato:
 - solo per ogni nuova unità abitativa dovrà essere recuperato lo standard a parcheggio previsto dal precedente art. 64, comma 5°, lettera a), riferito alle nuove costruzioni (1/10 del volume); la sola parte in ristrutturazione dovrà prevedere lo standard già individuato allo stesso art.64, comma 5°, lettera a) (1/20 del volume);
 - potrà essere ricavato sia in spazio coperto che in spazio scoperto;
 - dovrà comunque essere ricavato almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

6. La realizzazione di parcheggi scoperti in spazi esterni di pertinenza di altre unità immobiliari non deve ridurre lo spazio a standard imposto dalla L.122/89 per tali ultime unità.
7. Rimangono fatti salvi i casi in cui sia possibile la monetizzazione dei parcheggi.

Art. 66 - Parcheggi pertinenziali

1. Nel sottosuolo del lotto su cui preesistono fabbricati possono essere realizzati al servizio di edifici localizzati nell'isolato o negli isolati contigui, parcheggi pertinenziali.
2. Nel sottosuolo degli immobili ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga alle NTA del PRG nonché agli strumenti urbanistici ed alle convenzioni degli strumenti attuativi di PRG. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo degli abitanti dei fabbricati, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, poste ad una distanza non superiore a 500 m, coerentemente con l'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento Edilizio nonché agli strumenti urbanistici, ivi comprese le convenzioni urbanistiche attuative. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo degli abitanti e/o utilizzatori anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste a distanza non superiore ai 500 m.
4. Possono essere realizzati su ogni parte del territorio comunale, quali interventi edilizi autonomi, parcheggi pertinenziali anche pluripiano in soprassuolo ovvero all'interno di volumi preesistenti, purché gli interventi risultino conformi al presente Regolamento e agli strumenti urbanistici, comprese le convenzioni attuative.
5. Nei casi di deroga, di interventi in soprassuolo e di interventi all'interno di volumi preesistenti, nell'atto di presentazione della comunicazione di inizio lavori occorre dimostrare la pertinenzialità delle opere, mediante atti di vincolo registrati e trascritti. Tali dimostrazione consisterà in un atto unilaterale, ove il proprietario del bene principale ed il proprietario del bene secondario coincidano, in un atto bilaterale o plurilaterale, ove le proprietà non risultassero coincidenti.

Art. 67 - Parcheggi non pertinenziali

1. Nel rispetto delle vigenti NTA del PRG e delle norme del presente Regolamento possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a permesso di costruire, che non concorrono a formare volume così individuati:
 - a) nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
 - b) in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi anche tra edifici confinanti (previa stipula di convenzione); l'intervento può essere esteso al sottosuolo;
 - c) in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti, anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo.

Art. 67-bis – Impianti da fonte rinnovabile

Gli interventi sono realizzabili previa idonea istanza al Comune o alla Regione, ai sensi delle disposizioni specifiche vigenti in materia. Tali impianti sono comunque soggetti alle disposizioni derivanti da vincoli archeologici, storici, documentali o ambientali insistenti o limitrofi alla localizzazione dell'impianto

- 1) EOLICO

Nel territorio comunale e ammessa esclusivamente l'installazione di singoli generatori eolici con altezza (dimensione) complessiva dell'impianto non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1,0 metri (c.d. microeolico), ad esclusione delle aree o edifici (e relativi contesti) sottoposti a vincoli archeologici, storici, documentali o ambientali.

2) BIOMASSA E BIOGAS

Gli impianti non ricompresi tra

- a) impianti alimentati da biomasse e biogas aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'articolo 27, comma 20, della legge n. 99 del 2009):
 - i. operanti in assetto cogenerativo;
 - ii. aventi una capacità di generazione massima inferiore a 50 kWe (c.d. microgenerazione);
- b) impianti alimentati da biomasse e biogas non ricadenti fra quelli di cui al punto a) ed aventi tutte le seguenti caratteristiche (ai sensi dell'articolo 123, comma 1, secondo periodo e dell'articolo 6, comma 1, lettera a) del DPR 380 del 2001):
 - i. realizzati in edifici esistenti, sempre che non alterino i volumi e le superfici, non comportino modifiche delle destinazioni di uso, non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - ii. aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto;

sono realizzabili esclusivamente al di fuori delle seguenti aree:

- ZTO A, B, C, D4, ovvero assimilabili al residenziale, ZTO E1;
- aree e beni di notevole interesse culturale di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 42 del 2004, nonché gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 dello stesso decreto legislativo.

Nei suddetti casi, oltre alla presentazione della VINCA e VIA ove richiesto dalle disposizioni di legge, nelle aree di seguito indicate va presentata la Valutazione di Compatibilità Paesaggistica - Ambientale, che analizzi l'impatto dell'intervento sul territorio con particolare riferimento alle limitazioni stabilite dal Decreto del Ministero dello Sviluppo 10 settembre 2010, ancorché non recepite dalla Regione, al fine di valutarne la compatibilità con il contesto, la necessità di opere di mitigazione e la opportunità di opere di compensazione:

- zone individuate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42 del 2004 valutando le particolari caratteristiche ambientali paesaggistiche del sito;
- zone situate in prossimità di aree archeologiche e nelle aree contermini ad emergenze di particolare interesse culturale, storico e/o religioso;
- aree individuate di interesse naturalistico e aree protette di interesse locale individuate dal PTCP, aree soggette a inondazioni periodiche dal PTCP, aree inserite nella rete ecologica, aree ambientalmente sensibili come individuati dal PTCP e PTRC;
- aree naturali protette ai diversi livelli (nazionale, regionale, locale) istituite ai sensi della Legge 394/91 ed inserite nell'Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette, con particolare riferimento alle aree di riserva integrale e di riserva generale orientata di cui all'articolo 12, comma 2, lettere a) e b) della legge 394/91 ed equivalenti a livello regionale;
- aree non comprese in quelle di cui ai punti precedenti ma che svolgono funzioni determinanti per la conservazione della biodiversità (fasce di rispetto o aree contigue delle aree naturali protette); istituendo aree naturali protette oggetto di proposta del Governo ovvero di disegno di legge regionale approvato dalla Giunta; aree di connessione e continuità ecologico-funzionale tra i vari sistemi naturali e seminaturali; aree di riproduzione, alimentazione e transito di specie faunistiche protette; aree in cui è accertata la presenza di specie animali e vegetali soggette a tutela da Convenzioni internazionali e da Direttive comunitarie, specie rare, endemiche, vulnerabili, a rischio di estinzione;

- aree agricole interessate da produzioni agricolo-alimentari di qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, del decreto legislativo 387 del 2003 anche con riferimento alle aree, se previste dalla programmazione regionale, caratterizzate da un'elevata capacità d'uso del suolo;
- aree caratterizzate da situazioni di dissesto e/o rischio idrogeologico perimetrare nei Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottati dalle competenti Autorità di Bacino ai sensi del D.L. 180/98 e s.m.i., o da indicazioni provenienti dal competente Consorzio di Bonifica.

Nella istanza per la realizzazione degli impianti e nella VINCA, ove richiesta dalle vigenti disposizioni di legge, al fine di valutarne la compatibilità con il contesto, si rende necessario considerare le opere di mitigazione e l'opportunità di opere di compensazione.

Non è ammesso in tali impianti l'utilizzo di CDR o di CDR-Q.

3) FOTOVOLTAICO

L'installazione di impianti solari fotovoltaici è soggetta alla seguente regolamentazione:

- nelle ZTO A e negli edifici in qualsiasi modo vincolati o tutelati è consentita solo se l'installazione non è visibile dal fronte principale e dalla via pubblica;
- nelle ZTO B e C sono ammessi gli impianti integrati e non integrati nell'edificio di potenza inferiore ai 20kW; non sono ammessi impianti a terra ad esclusione dell'integrazione nelle coperture di parcheggi che permettano l'utilizzazione degli stessi;
- nelle ZTO D sono ammessi gli impianti integrati e non integrati nell'edificio di qualsiasi potenza; non sono ammessi gli impianti a terra ad esclusione dell'integrazione nelle coperture di parcheggi che permettano l'utilizzazione degli stessi.
- nelle ZTO E l'installazione di impianti solari fotovoltaici è soggetta alla seguente regolamentazione:
 - a) nelle ZTO E 1 sono ammessi gli impianti a terra, gli impianti integrati e non integrati nell'edificio con potenza inferiore ai 20kW; impianti con potenza superiore sono ammessi solo per produzione compatibile con il regime di scambio sul posto, ovvero per la sola utilizzazione dell'azienda, con presentazione da parte dell'imprenditore agricolo di idoneo Piano Aziendale;
 - b) nelle altre ZTO E sono ammessi gli impianti integrati e non integrati nell'edificio con potenza inferiore ai 20kW, oltre ad impianti a terra con potenza anche superiore ai 20kW.

Gli impianti ammessi necessitano di idonea istanza al Comune ai sensi delle disposizioni specifiche vigenti in materia, in particolare il DLgs 387/2003, DLgs 28/2011, LR 10/2010, LR 13/2011 e DGRV 1270/2011, a seconda del tipo di impianto richiesto. Tali tipologie sono in parte già riportate agli artt. 7 e 8 precedenti, inoltre, si prevede la procedura abilitativa semplificata (PAS), art. 6 del DLgs 3 marzo 2011 n. 28, per l'installazione di impianti fotovoltaici, non aderenti e non integrati con potenza di picco da 20 kW fino ad 1 MW, ivi comprese le opere di connessione alla rete elettrica, ovvero il rilascio dell'autorizzazione unica da parte della Regione per impianti con potenza superiore a 1 MW con procedura art. 12 DLgs 387/2003.

Nelle seguenti aree, gli impianti di capacità superiore ai 20 kW, oltre che a VINCA e VIA ove richiesto dalle disposizioni di legge, sono soggetti a Valutazione di Compatibilità Paesaggistico - Ambientale, che analizza l'impatto dell'intervento sul territorio con particolare riferimento alle limitazioni stabilite dal Decreto del Ministero dello Sviluppo 10 settembre 2010, ancorché non recepite dalla Regione, al fine di valutarne la compatibilità con il contesto, la necessità di opere di mitigazione e la opportunità di opere di compensazione:

- aree e i beni di notevole interesse culturale di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 42 del 2004, nonché gli immobili e le aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 dello stesso decreto legislativo;
- zone individuate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42 del 2004 valutando le particolari caratteristiche ambientali paesaggistiche del sito;

- zone situate in prossimità di aree archeologiche e nelle aree contermini ad emergenze di particolare interesse culturale, storico e/o religioso;
- aree individuate di interesse naturalistico e aree protette di interesse locale individuate dal PTCP, aree soggette a inondazioni periodiche dal PTCP, aree inserite nella rete ecologica, aree ambientalmente sensibili come individuati dal PTCP e PTRC;
- aree naturali protette ai diversi livelli (nazionale, regionale, locale) istituite ai sensi della Legge 394/91 ed inserite nell'Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette, con particolare riferimento alle aree di riserva integrale e di riserva generale orientata di cui all'articolo 12, comma 2, lettere a) e b) della legge 394/91 ed equivalenti a livello regionale;
- aree non comprese in quelle di cui ai punti precedenti ma che svolgono funzioni determinanti per la conservazione della biodiversità (fasce di rispetto o aree contigue delle aree naturali protette); istituendo aree naturali protette oggetto di proposta del Governo ovvero di disegno di legge regionale approvato dalla Giunta; aree di connessione e continuità ecologico-funzionale tra i vari sistemi naturali e seminaturali; aree di riproduzione, alimentazione e transito di specie faunistiche protette; aree in cui è accertata la presenza di specie animali e vegetali soggette a tutela da Convenzioni internazionali e da Direttive comunitarie, specie rare, endemiche, vulnerabili, a rischio di estinzione;
- aree agricole interessate da produzioni agricolo-alimentari di qualità (produzioni biologiche, produzioni D.O.P., I.G.P., S.T.G., D.O.C., D.O.C.G., produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, del decreto legislativo 387 del 2003 anche con riferimento alle aree, se previste dalla programmazione regionale, caratterizzate da un'elevata capacità d'uso del suolo;
- aree caratterizzate da situazioni di dissesto e/o rischio idrogeologico perimetrate nei Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottati dalle competenti Autorità di Bacino ai sensi del D.L. 180/98 e s.m.i., o da indicazioni provenienti dal competente Consorzio di Bonifica.

Disposizioni particolari in merito agli impianti a terra uguali o maggiori di 20 KW i c.d. campi fotovoltaici in area agricola:

Le strutture afferenti ai campi fotovoltaici in area agricola non potranno superare l'altezza di m. 7,50.

Nelle aree agricole utilizzate per l'installazione dei campi fotovoltaici dovranno essere comunque effettuate adeguate cure colturali (sfalci, mantenimento della copertura erbosa) al fine di evitare l'impoverimento e l'erosione dei terreni.

In sede di progetto dovrà essere presentato un piano di manutenzione.

E' precluso l'utilizzo di prodotti detergenti chimici per la manutenzione dei pannelli.

I siti devono essere recintati nel rispetto delle prescrizioni previste dal regolamento edilizio. La recinzione dovrà essere integrata con una barriera vegetazionale, da realizzarsi mediante piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone, con altezza tale da conseguire un efficace mascheramento dell'impianto.

Al termine della vita utile dell'impianto, tutti i campi fotovoltaici, comprensivi di eventuali corpi o manufatti accessori, dovranno essere smantellati a cura e spese del titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, del proprietario del terreno, con contestuale rimessa in pristino del sito entro un anno. Tale circostanza dovrà essere esplicitamente riportata nel titolo abilitativo e presentata idonea polizza fidejussoria. Il periodo di un anno è prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente.

E' comunque fatta salva la possibilità di ristrutturazione dell'impianto previo avvio di nuovo iter procedimentale.

Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto in area agricola è condizionato a stipula di atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, volto all'ossequio dei disposti di cui al presente regolamento ed in particolare dell'obbligo di rimozione dell'impianto al termine della sua vita utile, pena l'intervento sostitutivo da parte della Pubblica Amministrazione.

TITOLO II – LE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

Art. 68 - Categorie di intervento edilizio

Art. 68.1 - Manutenzione ordinaria (Mo)

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione ordinaria le seguenti opere:
 - a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e) tinteggiatura, dipintura e rifacimento degli intonaci interni;
 - f) riparazione di infissi esterni, grondaie e canne fumarie;
 - g) riparazione di pavimenti interni;
 - h) riparazione e/o sostituzione di parti del tetto anche con l'inserimento di barriere al vapore o materiale termoisolante, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti e senza variazione delle pendenze;
 - i) la rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto purché attuato in conformità alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti;
 - l) sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
 - m) rifacimento manto di copertura ed altre parti accessorie per lo smaltimento delle acque piovane deteriorate (canali di gronda e pluviali), senza modifica ai materiali;
 - n) il rinnovo delle impermeabilizzazioni;
 - o) rifacimento delle pavimentazioni esterne, senza modifiche ai materiali;
 - p) riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
 - q) rifacimento totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
 - r) rifacimento o sostituzione di infissi e serramenti esterni, senza modifica della tipologia di infisso;
 - s) la riparazione e/o sostituzione di elementi di impianti tecnologici, (idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche, elettrici, riscaldamento, ventilazione, antincendio), necessari per il loro mantenimento in efficienza o per adeguarli alle normali esigenze di esercizio, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
 - t) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche dei preesistenti od originari aggetti ed ornamenti, mantenendo materiali e colori originari;
 - u) riparazione di recinzioni.

Art. 68.2 - Manutenzione straordinaria (Ms)

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico

sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale degli intonaci, di manti di copertura senza cambiamento della pendenza delle falde e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, nonché il rifacimento, comportante anche il rifacimento ex-novo, di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - a) il risanamento igienico-statico delle strutture portanti verticali, attuato senza variare sostanzialmente la tecnologia originaria (è ammesso ad esempio l'inserimento di elementi di irrigidimento in c.a. e metallici quali cordoli e pilastrini);
 - b) la sostituzione, senza spostamento verticale della quota di calpestio, di strutture orizzontali o suborizzontali con altre anche utilizzando tecnologie diverse;
 - c) l'apertura e la chiusura di porte interne e la demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne relative a singoli edifici unifamiliari;
 - d) la creazione di nuovi vani per la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari o tecnologici (centrale termica, idrica, elettrica, vano ascensore, ecc.) o vani sussidiari ai vani abitabili, comunque sempre entro l'involucro dell'edificio;
 - e) l'inserimento dell'impianto di riscaldamento, condizionamento ed impianti tecnologici in genere, in edifici che ne siano sprovvisti;
 - f) le modifiche degli elementi architettonici esterni tese a rinnovare l'immagine dell'edificio senza che ciò comporti un aumento delle superfici scoperte agibili (balconi, terrazze, ecc.), comprese anche le scale di sicurezza in metallo ove ciò sia imposto dalle norme di prevenzione incendi;
 - g) le opere inerenti le superfici esterne di pertinenza dell'edificio non comprese nell'ordinaria manutenzione;
 - h) l'eliminazione di superfetazioni e di corpi aggiunti successivamente al corpo di fabbrica originario;
 - i) pensiline su edifici esistenti con aggetto inferiore a m 1.50, pergolati e/o gazebo totalmente aperti e senza copertura, installazione di legnaie e cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardino con superficie massima 6 mq e altezza media interna massima di 2,50 mt, purchè appoggiate al suolo e prive di allacciamento ai pubblici servizi
 - l) nuove canne fumarie;
 - m) condotte di esalazione e aerazione;
 - n) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - o) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio ai sensi della LR.21/96;
 - p) scale esterne aperte e scoperte;
 - q) accessi carrai e loro modificazione;
 - r) griglie per aerare vani interrati;
 - s) apertura, chiusura, o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza o per esigenze di aerazione/illuminazione e sicurezza dei locali ;
 - t) la modifica dei materiali e tipologia di infisso;
 - u) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, di scale e coperture, anche con materiali diversi dei preesistenti ma con divieto di modificarne le quote d'imposta ; il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente, rispetto alle superfici utili ed ai volumi delle unità immobiliari esistenti nonché al loro numero;

- v) realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
 - w) opere accessorie, quali ad esempio, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie, recinzioni e sistemazioni esterne;
 - x) realizzazione di opere o volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - y) inserimento di elementi finalizzati al risparmio energetico o all'isolamento acustico;
 - z) rifacimento di coperture rivestimenti e pavimentazioni esterne con caratteristiche diverse da quelle preesistenti;
 - aa) modifica delle coloriture esistenti.
4. Le operazioni di manutenzione straordinaria inoltre possono variare l'insieme delle superfici componenti le singole unità immobiliari, i caratteri distributivi delle stesse, la posizione degli accessi e lo schema dei percorsi interni orizzontali e verticali principali.

Art. 68.3 - Restauro e restauro con risanamento conservativo (Rs)

1. Il restauro ha per scopo la conservazione, accompagnata o meno da riforme alle strutture e agli ornamenti, dei fabbricati con particolare riferimento a quelli di valore storico artistico o dei fabbricati del tessuto urbano storico o di loro parti.
2. Gli interventi di restauro devono rispettare le caratteristiche dell'opera con particolare attenzione agli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera stessa e devono essere condotti secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.
3. In termini generali sono comprese nella categoria di intervento propria del restauro le seguenti opere:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici e, ove possibile, il ripristino delle parti alterate purché documentate;
 - b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture con il ripristino della copertura originaria;
 - c) l'inserimento d'elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, soppalchi, scale di servizio, ecc.) e d'impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture), richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico, senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
 - d) il ripristino di fori occlusi o la modifica dei fori esistenti, quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica;
 - e) l'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari con medesima destinazione d'uso, purché, nel caso di tipologie aggregate, a schiera, o altro, siano mantenute le membrature murarie interne che suddividono le unità immobiliari aggregate, pur garantendo la possibilità di renderle comunicanti.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di restauro (RS/1) e (RS/2).

Art. 68.3.1 - Restauro di grado 1: (RS/1)

nel quale sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il ripristino e la sostituzione delle finiture esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli

elementi di pregio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, quando degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento;

- b) il consolidamento, il rinnovo ed il ripristino degli elementi formali e strutturali dell'edificio cioè degli impianti distributivi sia orizzontali sia verticali, delle strutture portanti nonché delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive così come degli elementi decorativi; è esclusa in ogni caso la modifica delle quote di posizionamento degli orizzontamenti originari;
- c) l'integrazione di elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri originari, in caso di documentate carenze statiche degli edifici e l'uso di elementi leggeri prefabbricati per soddisfare mutate esigenze d'uso nei casi in cui sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio;
- d) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, ivi compreso l'inserimento dei servizi igienici, a condizione che ciò non comporti compromissioni strutturali, degrado statico, alterazioni volumetriche o modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- e) il ripristino di eventuali fori occlusi quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con opportuna documentazione iconografica;
- f) il rifacimento delle aperture a livello stradale in immobili parzialmente destinati ad attività commerciali dovranno essere dimensionate nel rispetto della posizione, della forma e dei materiali delle aperture originarie; le vetrine esistenti dovranno essere ridimensionate in rapporto alle altre aperture originarie di facciata; i serramenti dovranno essere conformi a quelli originari o a quelli presenti su edifici coevi di analoga tipologia;
- g) l'installazione di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione forzata nei servizi interni quali bagni e cucine (anche in blocchi unificati);
- h) l'eventuale suddivisione in più unità immobiliari, qualora non siano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni, specie se con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto e a condizione che il richiedente s'impegni ad un concorso finanziario, proporzionale all'accresciuto carico urbanistico.

Art. 68.3.2 - Restauro di grado 2 - (RS/2):

nel quale, in aggiunta a quanto elencato per (RS/1), sono ammessi interventi che, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria e senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- a. adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali ed orizzontali, anche mediante collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- b. adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali i piani ammezzati, nobili o ultimi piani) purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica; ciò anche se tali adeguamenti non possono essere giustificati con documenti storici, archivisti, o con reperti edilizi che attestino la situazione preesistente.

Art. 68.4 - Ristrutturazione edilizia (RTE)

1. Fatti salvi tutti gli interventi previsti dal precedente articolo che devono intendersi assentibili e di fatto richiamati nella presente categoria di intervento, gli interventi di ristrutturazione edilizia consentono la trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. In termini generali tali interventi comprendono:
 - a) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;

- b) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,
 - c) la modificazione del numero delle unità immobiliari preesistenti, la loro consistenza e composizione nel rispetto della volumetria complessiva esistente e comunque nei limiti previsti alle successive lettere d) ed e);
 - d) l'aggregazione e disaggregazione, attraverso demolizione e ricostruzione di pari volume, anche su diverso sedime, di fabbricati, compresi quelli condonati, inseriti nell' area pertinenziale dell'edificio principale;
 - e) la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di edifici esistenti anche su diverso sedime. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
 - f) interventi di ripristino tipologico ovvero interventi su immobili fatiscenti, demoliti totalmente o parzialmente di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico consistenti in interventi di ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali e di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio individuato.
3. Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso compatibili con la Zona Omogenea del PRG su cui insiste l'intervento.
- In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di ristrutturazione edilizia (RTE/1) e (RTE/2).

Art. 68.4.1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1: (RTE/1)

nel quale sono ammessi i seguenti interventi:

- a. interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b. interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c. interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote di imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali funzionale e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno, comprendendovi anche il sottotetto;
- d. interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali;
- e. interventi di parziale sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f. intervento di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici atti a adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g. interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici attigui di interesse storico-ambientale;

Art. 68.4.2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2: (RTE/2)

nel quale, in aggiunta a quanto elencato per (RTE/1) sono ammessi, pur nel mantenimento dei caratteri sostanziali, interventi finalizzati al completo rinnovamento dell'organismo preesistente, tra cui:

- a. il consolidamento, nonché la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; in casi di comprovata necessita, da dimostrarsi con adeguata perizia statica redatta da tecnico abilitato, è ammesso il rifacimento delle strutture portanti e dei muri perimetrali,

purché sia mantenuto il loro posizionamento nell'edificio e siano conservati e/o ripristinati gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale e ambientale;

- b. la modificazione delle quote degli orizzontamenti e delle scale, purché tale da non aumentare il numero dei piani originari ma consentire il riuso abitativo di soffitte o piani ora non abitabili;
- c. la realizzazione di abbaini o finestre in falda;
- d. la sostituzione delle strutture di copertura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- e. la riproposizione completa della forometria, rispettando moduli di partitura e di dimensione tradizionali caratteristici dell'edilizia locale di valore ambientale.

Art. 68.5 - Ristrutturazione urbanistica (RTU)

1. Con ristrutturazione urbanistica si definiscono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente e il complessivo tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed opere che possono comportare la modifica degli ambiti degli edifici, della viabilità e dell'assetto complessivo dell'area interessata.
2. Trattasi di interventi che per loro natura comportano una modificazione sostanziale del tessuto urbanistico – edilizio, anche per porzioni significative di territorio, e che, per conseguenza comportano l'applicazione dei parametri urbanistici previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85. La ristrutturazione urbanistica deve ricondursi ad interventi, che per loro caratteristiche, vanno oltre la semplice ristrutturazione edilizia.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di ristrutturazione urbanistica (RTU/1) e (RTU/2).

Art. 68.5.1 - Ricomposizione del tessuto edilizio (RTU/1)

Mediante tale intervento le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche con incremento volumetrico, se compatibile con le NTA del PRGC, con il mantenimento della configurazione esistente dei lotti e della rete stradale; è ammessa la demolizione con ricostruzione:

- a) mantenendo il volume, l'altezza e la sagoma dell'edificio preesistente principale;
- b) le sagome e le altezze possono essere modificate per esigenze di allineamento verso la strada e alle altezze prevalenti nell'ambito circostante, nonché per esigenze di ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.

Nei casi di demolizione e ricostruzione vanno rispettate, salvo specifiche disposizioni:

- a) gli indici di zona;
- b) le distanze dai confini;
- c) le distanze dagli edifici;
- d) le distanze dalle strade stabilite per la ZTO nella quale l'intervento si colloca.

Qualora la demolizione e ricostruzione sia giustificata da motivi statici, igienico-sanitari o di adeguato inserimento nel contesto edilizio ed ambientale circostante potrà essere consentita la realizzazione di volumetrie eccedenti i limiti suddetti, fino alla ricostruzione dell'intera volumetria preesistente, previa stipula di convenzione con il Comune, nella quale saranno precisate le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso consentite ed il concorso dei richiedenti agli oneri di urbanizzazione.

Qualora gli interventi di sostituzione edilizia prevedano la formazione di strutture da trasformare in spazi coperti di pubblico transito quali porticati o gallerie, mediante cessione al Comune o costituzione di servitù di uso pubblico, potrà consentirsi la realizzazione di nuove volumetrie sostitutive di quelle cedute o asservite mediante apposita convenzione anche eccedenti a quanto consentito in applicazione degli indici di zona; le convenzioni di cui al presente comma vengono approvate dall'organo collegiale competente del Comune.

Art. 68.5.2 - Ricomposizione del tessuto urbanistico (RTU/2)

Nel caso di interventi riferiti ad ambiti territoriali comprendenti più edifici, sono ammessi gli interventi previsti nel comma precedente, compresa la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, previa redazione di un PUA esteso all'intero ambito territoriale.

Art. 68.6 - Nuova costruzione ed ampliamento

1. Gli interventi di nuova costruzione, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dagli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del PRG, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
2. Sono riconducibili a nuova costruzione anche le cappelle cimiteriali e/o tombe di famiglia. Per quest'ultime risulterà comunque sufficiente la presentazione della Denuncia di inizio attività. Nei casi di interventi internamente ai cimiteri dovrà essere allegata documentazione che dimostri il possesso del titolo all'esecuzione dei lavori e la coerenza con la "concessione del suolo pubblico".

Art. 68.7 - Sopraelevazione

Per sopraelevazione si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di volume aggiuntivo in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della superficie coperta.

Art. 68.8 - Ampliamento

Per ampliamento si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di volume aggiuntivo in allargamento di un edificio esistente, con aumento della superficie coperta.

Non è considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate, aventi lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente

Art. 68.9 - Demolizione

1. Consiste nella soppressione di un volume esistente.

Art. 68.10 - Urbanizzazione

1. Con il termine urbanizzazione si intendono le opere necessarie ad attrezzare ai fini edificatori le aree che consistono nella realizzazione di viabilità, impianti a rete, aree per servizi pubblici ed elementi di arredo urbano.

Art. 68.11 - Opere di Urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art. 4 della Legge nr. 847/1964, sono opere di urbanizzazione primaria :
 - le strade residenziali ;
 - gli spazi di sosta o di parcheggio;
 - le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e la pubblica illuminazione;
 - gli spazi a verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni ;
 - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio, ai sensi dell'art. 25, 2° comma della L.R. n. 61/1985 .
2. Ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 847/1964 e Legge n. 865/1971, sono opere di urbanizzazione secondaria :
 - gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi;
 - gli impianti sportivi di quartiere;
 - i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
 - le aree verdi di quartiere ;
 - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, ai sensi dell'art. 25, 3° comma della L.R. 61/1985.
3. Ogni edificio deve essere collegato ai pubblici servizi necessari (rete fognaria, di adduzione idrica ed elettrico). I relativi oneri sono a carico degli utenti secondo quanto previsto dai relativi regolamenti. Sono del pari interamente a carico dei richiedenti le opere di viabilità privata per il collegamento alla rete viaria pubblica.
4. Il rilascio del permesso per costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzazione delle stesse o all'impegno del privato costruttore ad eseguire tali opere a proprie spese o al pagamento al Comune, da parte dei privati, di una somma commisurata al costo presumibile delle opere.
5. Quando il rilascio del permesso per costruire è subordinato all'impegno del richiedente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie, queste devono essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.
6. In particolare, non possono essere rilasciati permessi per costruire per l'edificazione nell'ambito di una lottizzazione o di altro strumento attuativo di iniziativa privata senza la preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e senza il contemporaneo avvio dell'esecuzione delle stesse; ulteriori vincoli o cautele ai fini del rilascio dei permessi per costruire per i singoli edifici, possono essere inserite nelle convenzioni tra Comune e privati realizzatori.
7. Fuori dai casi predetti, quando sia possibile l'edificazione con esecuzione di opere di urbanizzazione a cura del richiedente, l'istanza di permesso per costruire per le opere private deve essere integrata dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, completo di preventivo di spesa. Oltre a quelle

di urbanizzazione primaria necessarie ai fini del rilascio del permesso per costruire, il richiedente ha facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale di eseguire anche altre opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, presentando il relativo progetto esecutivo completo del preventivo di spesa insieme con l'istanza di permesso per costruire, o anche successivamente, purché prima del pagamento degli oneri concessori.

8. La realizzazione delle opere suddette da parte del richiedente il permesso per costruire ad edificare, dà titolo allo scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.16 e successivi del DPR n.380/01 nonché dell'art. 86 L.R. 61/85.
9. In materia si applicano le disposizioni di cui all'art.36 che precede.

Art. 69 - Vincolo della superficie fondiaria

1. All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente o da costruire determina un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso pertinente, misurata sulla base dell'indice di zona.
2. I permessi per costruire, con la sola esclusione delle ristrutturazioni edilizie che non comportino aumenti di volume e/o mutamenti di destinazione d'uso, sono subordinate alla stipula, registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, di un atto di vincolo, o per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio costruito e da costruire.
In caso di ristrutturazione senza ampliamento, ma con cambio d'uso, il vincolo deve essere costituito solo se il cambio d'uso comporta maggiori carichi urbanistici. Nelle zone sottoposte a PUA e precedenti convenzionamenti non è necessario costituire altri vincoli qualora già contenuti nell'atto di convenzionamento trascritto e valido a tempo indeterminato.
3. Ogni richiesta di permesso per costruire deve essere accompagnato da una planimetria catastale aggiornata che indichi la superficie da vincolare accompagnata da una dichiarazione di consenso al vincolo del proprietario o dei proprietari del mappale o dei mappali o di parte di essi.
4. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato - alla medesima data di adozione - contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino raggiungere il valore a questo corrispondente come definita dagli indici.

Art. 70 - Definizioni di particolari elementi architettonici

1. Si definiscono i seguenti elementi architettonici:
 - a) cortile - è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare gli edifici che vi si affacciano, delimitata in tutto o in parte da fabbricati lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a m. 2,50, con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;
 - b) patio - è l'area libera scoperta completamente delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinata a illuminare e ventilare locali abitabili appartenenti ad un'unica unità immobiliare, quando siano carenti le condizioni di affaccio esterno. L'altezza delle pareti è misurata dalla parte più bassa del patio ;
 - c) lastrico solare - è la copertura piana di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;
 - d) chiostrina (o cavedio) - è lo spazio intercluso delimitato da fabbricati lungo tutto il suo perimetro e destinato ad illuminare e ventilare solo locali non destinati alla permanenza delle persone.

Art. 71 - Cortili patii e lastrici solari chiusi

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita nelle norme delle singole zone di P.R.G., relativa al distacco tra i fabbricati, riducibile a m. 5.00 nel caso di pareti non finestrate.
2. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.
I cortili ed i lastricati solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
3. I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1.5 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 72.
4. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma della superficie delle pareti che li circondano ; la distanza minima tra le pareti deve essere $> H$ massima e comunque non inferiore a m. 6.00. In ogni caso i patii non devono superare uno sviluppo in altezza superiore a 2 piani.

Art. 72 - Chiostrine (o cavedio)

1. Le chiostrine (o cavedio), nell'eccezione del precedente articolo 70, sono ammesse esclusivamente nel centro storico e nelle zone di completamento. La superficie non deve essere inferiore al 6% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina (o cavedio) stesso, fermo restando le superfici minime di cui al precedente art.70 lett. d) ;
2. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.
3. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori alle seguenti :
 - per altezze fino a m. 8.5, area : mq. 13.15, lato minore $>$ m. 3.5, diametro $>$ m. 4.2 ;
 - per altezze oltre m. 8.5, area : mq. 16.00, lato minore $>$ m. 4.00, diametro $>$ m. 4.5.Inoltre, nella esecuzione dei cavedi ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni costruttive:
 - se le forometrie delle pareti fronteggianti si riconducono a mere luci, la distanza minima che potrà essere tenuta sarà di m3,00;
 - se le forometrie delle pareti fronteggianti sono diverse dalle mere luci esse dovranno sottostare alle seguenti ulteriori limitazioni:
 - se anche una sola parete è finestrata (con veduta), indipendentemente dalla tipologia del vano, la distanza minima tra le pareti fronteggianti il cavedio deve essere di m 10,00;
 - se anche una sola parete è finestrata (con foro che non risulti una veduta) appartenente a vano non abitabile, la distanza minima è di m 5,00.

Art. 73 - Costruzioni accessorie

1. Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nelle

forma, sia nel materiale.

2. Quando per motivi di sicurezza o di funzionalità, si richiede di costruirli staccati dal fabbricato esistente dovranno comunque inserirsi nel contesto architettonico e ambientale. La valutazione di congruità dell'intervento col contesto verrà effettuata da:
 - a. la Commissione locale per il paesaggio nel caso di interventi sottoposti all'esame del predetto organo consultivo;
 - b. gli Uffici in tutti gli altri casi.
3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.
4. Al fine di favorire il recupero delle aree scoperte e di salvaguardare i caratteri edilizio-urbanistici delle aree urbane in generale, le costruzioni isolate, aventi le caratteristiche di costruzione accessoria di cui al presente articolo e che hanno ottenuto il condono edilizio potranno essere demolite e ricostruite, anche mediante accorpamento di più manufatti, in aderenza al corpo di fabbrica principale, così da costituire una sola unità edilizia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni :
 - il computo dell'area coperta della nuova costruzione nel caso di elevazione con il solo piano terra e del relativo volume, dovranno essere uguali o inferiore ai corrispondenti parametri condonati ;
 - le destinazioni d'uso ammesse per i vani occupati, saranno quelle ammesse dalle NTA del PRGC della zona di riferimento ;
 - le distanze dalla strada e dagli spazi pubblici, non potranno essere inferiori a quelle del fabbricato principale preesistente, per le distanze dal confine si applica le norme previste dalle NTA per la singola (ZTO) di PRGC.

Art. 74 - Pertinenze

Linearmente con quanto precisato nelle NTA del PRG e nel presente Regolamento Edilizio, le pertinenze sono tali se:

- a) sono di dimensioni ridotte e comunque non superare il 20% del volume dell'edificio principale (escluso il volume della pertinenza);
- b) conservano una propria individualità fisica e una propria autonomia funzionale;
- c) sono poste inequivocabilmente a servizio di edifici già esistenti, mediante nesso funzionale e strumentale, cioè oggettivo con l'edificio principale;
- d) non devono consentire, per natura e struttura, altro che destinazione ad uso pertinenziale in modo durevole. Pertanto tale caratteristica deve individuarsi nella struttura di quelle opere che non sono logicamente ed economicamente utilizzabili in altro modo;

Art. 75 - Prescrizioni edilizie particolari

1. I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il sui estradosso sia ad una quota non superiore a m. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a m. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.
2. È ammessa la costruzione di locali interrati, destinati esclusivamente a locali accessori, purché siano rispettate la distanza minima dai confini prevista dall'art. 889 dal Codice civile per pozzi e cisterne (m. 2.00).
3. Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi

abitabili delle unità immobiliari in materia di ventilazione ; gli scivoli di accesso dovranno avere una pendenza < 18%.

4. Le nuove edificazioni non ascritte a vincoli di allineamento, devono tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali. Dovranno essere quindi valutati gli appositi benefici in relazione alle condizioni di soleggiamento, così come le condizioni negative in relazione alla creazione di ombre permanenti sui fronti Nord.
5. L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti devono in ogni caso disporre di area propria recintata e rispettare una distanza dai confini non inferiore a m. 1.50. detti impianti non concorrono ai fini del calcolo della volumetria ammessa dagli indici di zona.

TITOLO III - ARREDO

Art. 76 - Decoro degli edifici

1. Le costruzioni e le relative aree di pertinenza vanno mantenute, a cura e spese della proprietà, nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano.
2. A tal riguardo, l'autorità comunale, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'ultimo comma dell'art.838 del Codice Civile, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (di manutenzione ordinaria e straordinaria) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.), necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.
3. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. Particolare attenzione al decoro architettonico deve essere posta anche nell'installazione di strutture d'ombra, gazebo, cassette in legno e similari, che devono essere posti nel retro del fabbricato, non visibili dalla pubblica via.
4. I fabbricati interessati da interventi debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, in modo particolare con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'autorità comunale, anche nelle zone non rilevanti sotto l'aspetto paesaggistico ambientale, sentita la Commissione locale per il paesaggio ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.
5. Ogni progetto deve prevedere un corretto inserimento dell'edificio e del manufatto nel contesto ambientale curando il rapporto con le preesistenze edilizie, valorizzando gli elementi di interesse storico e paesistico, utilizzando tipologie edilizie e soluzioni architettoniche, laddove non espressamente indicato dalle NTA del PRG adatte al contesto urbano o rurale. Gli interventi che modificano l'aspetto dei prospetti degli edifici di nuova edificazione o oggetto di manutenzione, restauro o ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono prevedere un corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura (coperture, infissi, ecc), atti a resistere, per caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, alle aggressioni degli agenti atmosferici, nell'utilizzo privilegiato di biotecnologie, rispettosi dei valori storici e architettonici dell'edificio, nonché in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano o rurale.
6. Gli uffici hanno la facoltà di farsi coadiuvare, sottoponendo gli interventi che ritengono rilevanti sotto l'aspetto architettonico, dell'ornato e dell'arredo urbano all'esame della Commissione locale per il paesaggio. La Commissione potrà disporre idonee prescrizioni costruttive tese a garantire il rispetto della qualità urbana.
7. Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere al Comune apposito permesso per costruire o SCIA.
8. Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà l'autorità comunale, sentita la Commissione locale per il paesaggio, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
9. L'autorità comunale può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

10. Per gli edifici di rilevante valore storico, artistico, culturale ambientale, con esclusione di quelli realizzati dopo il 1850 per i quali gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume, ricadenti nei centri storici del Capoluogo, di Summaga, Portovecchio e Pradipozzo, oltre le prescrizioni generali di ciascuna categoria di intervento, valgono le ulteriori prescrizioni di seguito enunciate per singola opera.

a) TETTI

Gli aggetti dei tetti e loro apparecchiatura strutturale, funzionale e decorativa (cornicioni, mensole, docce, ecc.) dovranno essere conservati e/o ripristinati nelle caratteristiche e nelle forme proprie dell'impianto tipologico e formale dell'edificio al quale sono riferite. Di norma dovrà conservarsi l'assetto planivolumetrico delle falde di copertura, essendo consentita l'eliminazione di parti incongrue di natura superfetativa.

Il manto di copertura dovrà essere conservato e/o ripristinato nelle forme tradizionali a coppi o a coppi e tegole, da realizzarsi con elementi in laterizio. Si raccomanda in linea generale la conservazione dell'apparato strutturale originale ligneo. La sua sostituzione con altre tecnologie dovrà essere motivata ed è comunque da escludersi per gli edifici compresi nella cerchia muraria del Capoluogo. In tal caso dovranno anzi mantenersi gli elementi strutturali originali, con sostituzioni limitate alle sole parti fatiscenti.

b) FINESTRE A TETTO

È consentito inserire finestre a tetto piane non sporgenti e parallele al manto di copertura; la loro superficie non dovrà essere inferiore ad un ottavo della superficie del piano orizzontale illuminato, con il limite max di mq. 1,5 cadauna.

c) ABBAINI

Non è consentito realizzare nuovi abbaini sui tetti degli edifici di cui al precedente comma.

d) TERRAZZI

È vietata la costruzione di nuovi terrazzi a sbalzo.

e) TERRAZZE A TASCA

Non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sui tetti di edifici realizzati prima del 1850, sui rimanenti edifici è consentita la realizzazione di terrazze a condizione che:

1. la superficie della terrazza non deve superare il limite massimo di mq. 6,00;
2. non siano realizzati o posti in opera elementi di qualsiasi natura che fuoriescano oltre 20 cm. dalla linea della falda esistente (compreso eventuali scale di accesso);
3. non siano realizzate sul fronte principale del fabbricato.

f) ARCHI, VOLTE E SOLAI

Gli archi e le volte interne esistenti devono obbligatoriamente essere mantenuti con la sola eccezione dei casi in cui sia dimostrata la necessità di realizzare o adeguare gli impianti tecnologici strettamente necessari, che comunque non dovranno alterare l'impianto strutturale complessivo.

g) CORNICI DI FINESTRE, DAVANZALI, SOGLIE E MODANATURE

Negli edifici compresi entro il perimetro dei Centri storici di Capoluogo, Summaga, Portovecchio e Pradipozzo, si dovrà provvedere al restauro degli elementi esistenti sia in pietra che dipinti. Le modanature in pietra dovranno essere conservate e consolidate nello stato esistente. La sostituzione e/o integrazione è ammessa soltanto per le parti eventualmente mancanti o in avanzata fase di degrado. Di norma, le integrazioni dovranno essere realizzate con resine specifiche. È vietato l'uso di materiali ceramici e anche lapidei diversi da quelli locali.

h) FINESTRE E DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

Gli infissi esterni dovranno essere in legno verniciato o in legno a vista di essenze nazionali. Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato ed in plastica. È ammesso l'uso di infissi in ferro o alluminio verniciato per specifiche e documentate esigenze progettuali. Negli edifici che per epoca di costruzione e tipologia definita non erano previsti sistemi di oscuramento esterno, non è consentita

l'apposizione. Sono vietate persiane in legno naturale a vista o in alluminio anodizzato e verniciato. Di norma è vietato l'uso dei rotolanti.

i) FINITURE ESTERNE

Negli edifici il cui assetto stilistico attuale presenti prospetti intonacati è fatto obbligo di mantenere la finitura ad intonaco con esclusione di finiture in pietrame o mattone a faccia vista. Gli intonaci devono essere di tipo civile con esclusione di quelli plastici e sintetici. Non è ammesso lasciare a faccia vista elementi architettonici strutturali (archi di scarico, piattabande, mazzette ecc.) che sono stati realizzati per essere intonacati. Possono essere lasciati a vista elementi architettonici più antichi solo se significativi e che comunque non alterino la conformazione formale nella sua unitarietà attuale. Negli edifici più antichi che ancora oggi confermano facciate o parti consistenti di queste in pietra o mattoni a faccia vista, dovrà essere mantenuta e consolidata la memoria dello stato originario. La stuccatura dei giunti potrà essere realizzata a cemento solo per la parte più interna, mentre la finitura esterna dovrà essere realizzata con malta di calce. È vietato qualsiasi tipo di rivestimento. Interventi di ripristino complessivo dell'assetto originario dell'edificio o di parti consistenti di questo, con conseguente perdita totale o parziale dell'assetto formale attuale, sono consentiti nell'ambito di una progettazione di recupero scientifico supportato da idonea documentazione storica e da un congruo numero di saggi.

l) TINTEGGIATURE

I colori dovranno essere preventivamente concordati con il Settore Edilizia Privata Comunale, che potrà richiedere una campionatura di riferimento, da effettuarsi a cura del proprietario, sulla parete dell'edificio da tinteggiare. Non sono ammesse tinteggiature parziali di prospetti di configurazione unitaria, se non per ripristinare piccole parti degradate. Non è ammessa la verniciatura di elementi di finitura in pietra, quali mensole, bancali, cornicioni.

m) SOTTOPORTICI

I sottoportici del Centro Storico del Capoluogo dovranno essere mantenuti a spese del proprietario, il soppalco e i muri laterali, comprese le facciate interne dei pilastri ed archi, dovranno essere riattati e messi a piena intonacatura e tinteggiatura. La pavimentazione dei sottoportici fronteggiante ad accessi privati, a pubblici esercizi o comunque ad attività private, dovrà essere manutentata (manutenzione ordinaria e straordinaria) prioritariamente dagli stessi privati proprietari. Solo nei casi di indifferibilità ed urgenza il Comune potrà attivarsi direttamente nel mantenere la pavimentazione al fine di non incorrere in gravi ed indifferibili inconvenienti correlati con l'uso pubblico del sottoportico. Le spese conseguenti saranno poste a carico dei privati proprietari.

n) SOTTOTETTI

Per essere considerati sottotetti ed essere assimilati a volumi tecnici non comportanti pagamento di contributo concessorio né volume, né piano devono avere le seguenti caratteristiche:

- 1) altezza media inferiore a m 2,20;
- 2) per il calcolo dell'altezza media va conteggiata la luce reale della travatura principale (sottotrave), risulta irrilevante la presenza di eventuali controsoffittature o pareti interne;
- 3) non deve esserci accessibilità diretta con scala fissa, eventualmente con botola a scala retrattile a solo scopo di ispezione dei locali;
- 4) il numero delle forometrie deve essere limitato, al più, al solo arieggiamento dei locali;
- 5) nei casi di presenza contemporanea di locali accessori, così come definiti dal Regolamento Edilizio Vigente, l'accessibilità a quest'ultimi dovrà avvenire tramite una scala "di servizio". Le rimanenti parti del sottotetto dovranno risultare inaccessibili;
- 6) i sottotetti, che per questioni strutturali, dovessero risultare comunque con altezze medie superiori o uguali a m 2,20, per non essere conteggiati nella volumetria del fabbricato, dovranno essere privi dei requisiti igienico sanitari e dell'accessibilità diretta.

le predette specificazioni sono meglio puntualizzate all'Allegato B.

o) IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E RISCALDAMENTO E IMPIANTI A FONTE SOLARE

In tutte le nuove costruzioni deve essere previsto già in sede di progettazione e successiva costruzione apposito alloggiamento dell'impianto di raffreddamento/riscaldamento e/o condizionamento d'aria, in modo tale che il decoro complessivo del fabbricato sia garantito. In questi casi detti impianti non dovranno essere visibili dall'esterno.

Nel caso di installazione di impianti solari termici o fotovoltaici l'impianto non dovrà essere visibile dalla via pubblica, inoltre l'impianto dovrà essere aderente o integrato, senza ulteriori elementi esterni alla sagoma del fabbricato.

Nei casi di inserimento negli edifici esistenti, l'impianto deve essere opportunamente mascherato ovvero costituire soluzione compositiva estetico architettonica adeguata al contesto. Nei fabbricati esistenti plurifamiliari è obbligatoria una progettazione unitaria degli impianti.

In tutti i casi gli impianti non dovranno essere visibili dalla pubblica via.

11. Le disposizioni di cui alle lettere a), d), e), g), h), l), del precedente comma 8, si applicano a tutti gli edifici compresi nei perimetri dei Centri Storici (Z.T.O. "A") anche se realizzati dopo il 1850, al fine di una armonizzazione del contesto storico-ambientale.

Art. 77 - Decoro degli spazi

1. Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e erborati con elementi idonei per specie e dimensione. A tale riguardo l'autorità comunale competente, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
2. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle prescrizioni della normativa e dei piani di settore. L'autorità comunale competente, sentita la Commissione locale per il paesaggio, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione di terreni non coltivati, al fine di non incorrere in inconvenienti igienico sanitari, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi, ed inoltre, può ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
3. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici devono essere munite di una opportuna rete di raccolta e di scarico delle acque meteoriche. Nel caso che tali aree abbiano ad essere destinate a parcheggio di autoveicoli, esse dovranno essere pavimentate con materiali idonei a garantire l'assenza di polvere ed un alto grado di permeabilità.

Art. 78 - Qualità energetica ed ambientale degli edifici e delle urbanizzazioni

1. Gli interventi edilizi e l'organizzazione dei nuovi insediamenti devono in generale considerare nell'impostazione progettuale l'esigenza di garantire il risparmio energetico adottando le soluzioni più idonee e privilegiare l'uso di materiali, tecnologie, assetti distributivi, orientamento dei fabbricati atti inoltre a garantire il migliore standard abitativo in termini di salubrità e sicurezza.

Art. 79 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a m 3.00 sono ammessi, in corrispondenza di marciapiedi stradali o spazi pubblici non carrabili, sporgenze non superiori a cm. 10 ;
 - b) fino a m. 5.10 di altezza sono ammesse, in presenza di marciapiedi fra edificio e carreggiata stradale sporgenze non superiori a cm 50;

- c) oltre i m. 5.10 di altezza sono consentite sporgenze anche in mancanza di marciapiedi, purché non superiori a cm 50. a condizione che le stesse non superino il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m. 1.50.
2. La forma e la dimensione degli aggetti vanno disciplinate in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente. Nelle vie di larghezza inferiore a m. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
 3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - I. per tende davanti ad aperture - sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dalla cordonata dal marciapiede verso la strada; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - II. per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi - qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti dal 1° comma del precedente articolo. Valgono comunque le prescrizioni di cui ai precedenti articoli 76 e 77.
 4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m. 3,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
 5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale al livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo o da inferriate a maglie fitte ; possono inoltre venire praticate negli zoccoli dei fabbricati e devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 80 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

1. Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Devono essere ricercate soluzioni tecniche-architettoniche unitarie e comuni all'intero fabbricato. E' vietata l'apposizione di figurazioni e scritte pubblicitarie al di sopra delle coperture.
2. Ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 31 luglio 1997 nr. 249, art. 3 comma 13, gli interventi per la realizzazione di nuovi impianti, o per la riqualificazione di quelli esistenti, concernenti la distribuzione all'interno degli edifici e delle abitazioni di segnali provenienti da reti via cavo o via satellite, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni :
 - a) tutti gli immobili, composti da più unità abitative che già possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi tv oppure che installano impianti centralizzati per la ricezione dei tradizionali programmi tv, debbono avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
 - b) l'eventuale installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'ambiente urbano ed ambientale in cui vengono ad inserirsi ;
 - c) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con gli Uffici Comunali dell'Edilizia Privata le soluzioni più adeguate;
 - d) è vietata -a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni

- pubblici- l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con i caratteri ambientali delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico;
- e) nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari, il Comune può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse;
 - f) le antenne paraboliche - in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale - devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm. di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari, che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica, potranno essere valutate con gli Uffici Comunali dell'Edilizia Privata ;
 - g) le antenne paraboliche devono possibilmente presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
 - h) sul disco dell'antenna parabolica - a garanzia ed affidabilità del prodotto - è autorizzata, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa;
 - i) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - j) restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi.

Art. 81 - Recinzioni delle aree private – Passi carrai

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi cancellate, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m. 2,00 misurata dalla quota media del piano stradale prospiciente e dal piano di campagna per i confini interni. La parte di recinzione in muratura o cemento o pietra non può superare i 60 cm. di altezza di detta quota. Per lotti inferiori ai 600 mq., o recinzioni prospicienti lotti inferiori ai 600 mq. é d'obbligo che la recinzione sia del tipo aperto, con un'altezza massima di m. 1,60 qualora non esista un accordo scritto, da allegare al progetto di recinzione, da parte di tutti i proprietari interessati.
Sono ammesse le recinzioni in rete metallica limitatamente a confini interni rispetto agli spazi pubblici.
L'autorità comunale competente, sentita la Commissione locale per il paesaggio, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
 - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ed essi assimilati valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di m. 3.00;
 - c) entro i limiti le zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiale, sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. Sono da privilegiare l'uso di siepi e reti metalliche e comunque tutte le recinzioni non possono superare l'H max di m. 2,00.
 - d) nella zona A (centro storico) le recinzioni devono armonicamente inserirsi nel contesto edilizio sia dal punto di vista dell'uso dei materiali che delle altezze. Pertanto, pur valendo come criterio generale quanto indicato alla lettera a) per le zone residenziali, sono consentite recinzioni di altezza diversa e superiore quando ciò sia richiesto per la conservazione delle tipologie e caratteristiche ambientali, in particolare quando si tratti di prolungare o ricostruire tratti di recinzioni preesistenti.
Sono fatte salve, inoltre, le diverse prescrizioni per gli immobili vincolati ai sensi del D.L.vo 42/04 (ex. L. 1089/39 e della L. 1497/39) disposte dalle autorità competenti alla tutela dei vincoli.
2. Le recinzioni dovranno osservare le distanze dal confine stradale previste dal Nuovo Codice della Strada approvato con D.lgs. 30.1.1992 nr. 285 (art. 16-18) e del Regolamento di esecuzione DPR

16.12.1992 nr. 495 (artt. 26-28), e successive modificazioni ed integrazioni, e comunque non dovranno ostacolare o ridurre, a giudizio dell'Ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

3. Per i passi carrai si fa esplicito rinvio a quanto previsto dall'art 22 del D.lgs nr. 285/92 e art. 46 del DPR nr. 495/92, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 82 - Alberature

1. Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici fatto salvo casi di provata impossibilità, devono essere sistemati e mantenuti a verde arborato.
2. Qualora si procede alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali locali (con prevalenza di specie arboree autoctone), secondo le prescrizioni contenute nelle NTA del PRG e della pianificazione sovracomunale.
3. I proprietari delle aree hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione delle alberature, al fine di evitare il diffondersi di malattie parassitarie delle piante. Devono essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua. E' fatto divieto, altresì di estirpare e bruciare le alberature i filari e le siepi campestri esistenti.
4. In ogni caso l'abbattimento di alberi di alto fusto di altezza superiore a m. 10.00 richiede regolare atto abilitativo previa presentazione di domanda corredata da apposita planimetria con l'ubicazione dell'essenza e relativa documentazione fotografica. Nei casi di abbattimento di alberature in zone di rilevanza paesaggistico ambientale e/o di parchi e giardini di rilevanza architettonica, dovrà essere acquisito idoneo parere da parte dell'Ente competente il vincolo.
5. E' vietato l'abbattimento delle piante plurisecolari riportate dalla pubblicazione "I grandi alberi della Provincia di Venezia" a cura della Regione.

Art. 83 - Coperture

1. Fermo restando quanto previsto all'art.76 che precede, le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere ideate in relazione alle caratteristiche ambientali al contorno.
2. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete di fognatura.
Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m. 2.00.

Art. 84 - Scale esterne

1. Sono ammesse, di norma sui fronti secondari, le scale esterne aperte fino ad una altezza massima di m. 3.50 dal piano campagna e comunque fino a consentire il collegamento del piano terra col piano primo. L'inserimento di scale esterne su edifici preesistenti saranno autorizzate solo nei casi in cui non sia possibile il recupero internamente il fabbricato. Nei casi di interventi di nuova costruzione e/o rilevanti sul preesistente, l'inserimento di scale esterne sarà valutato in funzione della soluzione architettonica complessiva.
2. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza esterne richieste dalla normativa in materia di prevenzione incendi.
3. I manufatti di cui al presente articolo non concorrono alla formazione di superficie coperta e volume.

4. In ogni caso le scale esterne dovranno distare di almeno 1,50 m dal confine di proprietà.

Art. 85 - Marciapiedi

1. In funzione di quanto previsto alla Sezione II – Capo II – Titolo II del DPR 380/01, l'autorità comunale può imporre la cessione delle aree di sedime e la costruzione del marciapiede a carico dei proprietari delle aree lungo le vie e le piazze pubbliche a scomputo degli oneri concessori, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, materiali e modalità costruttive, fissando i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, con riserva di intervento sostitutivo in caso di inadempienza ai sensi della legislazione vigente.
2. Per le zone di nuova formazione i marciapiedi costituiscono opere di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzatore.
3. Nei centri abitati nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata o sistemata a verde, a cura e spese del proprietario frontista, secondo le modalità dei commi precedenti.
4. Le opere di manutenzione dei marciapiedi, dei cortili e delle aree inedificate private prospicienti gli spazi pubblici, per tutti i guasti e i deterioramenti, sono a carico del proprietario frontista.
5. Nelle zone storiche ed in quelle assoggettate a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e storico-architettoniche locali; è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.
6. Per i marciapiedi su strade da completare sono ammesse larghezze pari a quelle dei marciapiedi esistenti.
7. Nei marciapiedi di nuova costruzione previsti nelle zone di nuova formazione, residenziali o produttive nonché di norma, ove possibile, anche negli altri marciapiedi di nuova costruzione, dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi di medio fusto appartenenti a specie di latifoglie autoctone, disposti tra di loro a una distanza non inferiore agli 8 m. Sul marciapiede dovrà essere lasciato, in corrispondenza di ciascun albero, uno spazio permeabile di forma quadrata o circolare di larghezza adeguata alle dimensioni del marciapiede.

Art. 86 - Portici

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario sotto il quale è ricavato il portico o il passaggio, fatta eccezione per la pavimentazione (con esclusione di quanto specificatamente previsto all'art.76 lettera m), e gli impianti di illuminazione che sono posti a carico del Comune, salvo il caso in cui anche questo intento venga convenzionalmente assunto a carico dei privati.
2. Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione e/o di riparazione straordinaria della pavimentazione dei portici nonché dell'impianto di illuminazione sono posti a carico dei proprietari, fatta eccezione per quelle ricomprese nell'ambito del Centro Storico e/o assoggettati a vincolo di tutela paesaggistico ambientale e per i soli guasti dovuti all'uso (manutenzione ordinaria) che possano comportare immediata difficoltà al transito dei pedoni, che sono a carico del Comune. Il Comune, attraverso il proprio settore Manutenzione, avrà cura di intervenire con le modalità previste dal presente Regolamento.
4. L'autorità comunale, fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo

ai sensi della legislazione vigente.

5. Le aree costituenti i portici ed i passaggi ad utilizzo pubblico coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
6. L'ampiezza dei portici di nuova costruzione, 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. 1,50 mentre l'altezza, non deve essere inferiore a m. 2,70.
7. I portici non sono da considerarsi pertinenze.
Pertanto le distanze da tenere da confini e fabbricati sono le seguenti:
 - dal confine: 5 metri dalla parete esterna della struttura portante;
 - dagli edifici: 10 m partendo dalla parete sottostante il portico ma rimanendo ferma la distanza dal confine;
 - in caso di portici che si fronteggiano, appartenenti allo stesso fabbricato, la distanza minima da tenere sarà di m 5,00 dalla parete esterna della struttura portante; devono essere rispettate comunque le distanze minime previste dal DM 1444/68 per le pareti sottostanti il portico;le predette specificazioni sono meglio puntualizzate all'Allegato A.

Art. 87 - Uscite dalle autorimesse e rampe

1. Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate.
2. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10.00 m., misurata fra gli stipiti più vicini.
In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.
3. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari al almeno metri 4,50 di lunghezza.
4. Ai sensi del D.Lgs. nr. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione (DPR 495/92 e successive modifiche e integrazioni), qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, quest'ultimo dovrà essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. In caso di impossibilità oggettiva di arretrare l'accesso, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli di protezione.

Art. 88 - Zoccolature

1. Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della autorità comunale.

Art. 89 - Depositi di materiali

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempreché, a giudizio dell'autorità comunale competente e sentiti gli organi preposti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata, e non contravvengano alle disposizioni di cui all'art. 6 lett. m) del D.lgs 5.2.1997 nr. 22 e successive modifiche ed integrazioni né alla N.T.A. del PRGC.
2. Tali depositi sono soggetti a SCIA. E' fatto salvo quanto previsto alla lett e) dell'art.3 del DPR 380/01.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 90 - Recupero sottotetti a fini abitativi

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/98 è disciplinato dalla LR 12/99. Il recupero è ammesso solo all'interno del perimetro dei centri storici e delle zone di degrado.
2. Debbono essere rispettati i seguenti parametri:
 - l'altezza utile media di m.2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, rispostigli e secondi bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,8 per la relativa superficie utile;
 - il rapporto illuminante, se in falda deve essere pari o superiore a 1/16;
3. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto dalla Legge n.10/91.
4. Le aperture luce degli edifici ricadenti in ambito di interesse paesaggistico ambientale o con grado di protezione assegnato dal PRG, dovranno essere in falda, o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio. In tutti gli altri casi sarà valutato il corretto inserimento delle aperture nel contesto edilizio ed urbano da:
 - a) la Commissione locale per il paesaggio nei casi di interventi sottoposti a vincolo paesaggistico ambientale che comportino modificazioni all'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) l'Ente competente nei casi di vincolo architettonico;
 - c) gli Uffici in tutti gli altri casi.
5. Il reperimento di spazi e parcheggi pertinenziali conseguenti all'applicazione del presente articolo sono obbligatori. Sono fatti salvi i casi di possibile monetizzazione.

Art. 91 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale

1. Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, l'autorità comunale competente richiederà il preventivo parere della Commissione locale per il paesaggio, nella sua composizione allargata, agli aspetti in materia di bellezze naturali di seguito elencate:
 - a) nei centri storici del Capoluogo, di Summaga, di Portovecchio e di Pradipozzo;
 - b) nei manufatti con caratteristiche di bene culturale e ambientale in zone agricole di cui all'art. 10 della L.R. nr. 24/1985;
 - c) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
 - d) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenza storico-artistica o archeologica, ancorché non vincolate.

Art. 92 - Tutela delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale

1. Gli interventi di nuova edificazione, completamento o ristrutturazione edilizia in zona agricola dovranno rispettare ed adeguarsi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale nell'area tra il Piave ed il Tagliamento.
In particolare sono espressamente vietate le costruzioni prefabbricate in cemento armato e le coperture piane.
2. In particolare le costruzioni devono presentare:

- a) tipologie a casa isolata o in linea plurifamiliare a due o tre piani con portico, a schiera, a corte rustica;
 - b) coperture con tetto a padiglione o a due falde con l'esclusione di formazione di terrazze a tasca;
 - c) uso dei coppi per i manti di copertura;
 - d) murature in mattoni a vista o intonacati;
 - e) davanzali in pietra;
 - f) Infissi in legno con chiusura a sportello, esterna o a scuretto interno;
 - g) portici ad archi ;
 - h) camini esterni;
 - i) grigliati in cotto per i rustici e fienili.
3. Nel lotto di pertinenza delle nuove abitazioni è d'obbligo la piantumazione di alberature e sistemazione a verde in base a quanto prescritto dalle NTA del PRGC o dalla pianificazione sovracomunale.

Art. 93 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico, deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
2. Si applicano, comunque, le vigenti disposizioni di legge per la tutela delle cose di interesse storico, artistico o archeologico.

Art. 94 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

1. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, il Comune si riserva la facoltà di installare o di far installare a terzi se non è possibile diversamente, anche nelle proprietà private prospicienti il suolo pubblico, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi quali :
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture di servizi di rete ;
 - d) mensole, ganci, conduttori elettrici e corpi illuminanti della pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
2. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle installazioni saranno determinate a completo giudizio dei tecnici incaricati dalla Pubblica Amministrazione, sentiti i proprietari delle aree o edifici interessati. I lavori potranno essere eseguiti direttamente dal Comune o tramite terzi che devono adempiere ad obblighi verso la Pubblica Amministrazione.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto de gli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
4. Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali. La installazione degli indicatori di cui al precedente comma 1 nonché la realizzazione di volumi tecnici impiantistici, fuori o entro terra (stazioni di pompaggio, decompressione del gas, cabine elettriche), devono armonizzarsi con il costruito al contorno.

Art. 95 - Numeri civici

1. L'indicazione del Numero Civico è disciplinata dal D.P.R. nr. 223/1989 art. 42 e 43, e successive modifiche ed integrazioni.
2. All'applicazione della relativa piastrina può provvedere il proprietario del fabbricato o il Comune nel corso di un'eventuale revisione della numerazione civica ovvero del Censimento Generale della Popolazione.
3. Nel caso di manomissione per l'esecuzione di interventi o in caso di asportazione per qualsiasi motivo, il proprietario del fabbricato dovrà provvedere alla relativa sostituzione.
4. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

Art. 95 - bis – Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

1. E' obbligatorio, per i nuovi edifici ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile lorda superiore a mq 500, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia in cui è prevista la realizzazione o il rifacimento completo dei parcheggi.
3. Le infrastrutture di cui al comma 1 sono realizzate:
 - sul 2% del numero dei posti auto dei parcheggi, coperti o scoperti, con arrotondamento all'unità superiore;
 - su tutti i box auto.
4. Il presente articolo, ai sensi e per gli effetti del comma 1- quinquies dell'art. 4 del D.P.R. 380/01, non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.”

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI IGIENICO SANITARIE SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Art. 96 - Rispondenza ai requisiti igienico-sanitari

1. Nelle nuove costruzioni o nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, si dovranno adottare i provvedimenti utili atti ad assicurare il confort e la salute degli occupanti in conformità alle vigenti disposizioni in materia.
A tal fine il progettista incaricato, nella relazione tecnica da allegare al progetto, dovrà definire, i requisiti igienico-sanitari relativi al progetto stesso in relazione alla destinazione d'uso, al tipo di intervento e attività, secondo i campi d'applicazione indicati per ogni specifico requisito e ne assevera la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato definisce, nella stessa relazione tecnica, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti vengono presi in considerazione in quanto strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene e ne assevera la conformità alle norme di Legge e regolamentari, con le modalità sopra specificate.
3. Nelle aree scoperte di complessi edilizi composti da più unità immobiliari deve essere previsto uno spazio in area privata riservato al posizionamento dei contenitori dei rifiuti. Tale spazio deve essere facilmente accessibile dalla via pubblica in modo da favorire il prelievo dei rifiuti limitando al massimo il disagio al traffico viabilistico. Pertanto nei progetti edilizi andrà allegata apposita planimetria concordata e vistata dall'Ufficio Ambiente del Comune.

Art. 97 - Salubrità dei terreni edificabili

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le prescrizioni del regolamento di igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno. È vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo siano state riconosciute dagli enti ed organi competenti.
3. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.
4. In particolare le palificazioni di fondazioni in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 98 - Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. Tutti i locali al piano terreno degli edifici, classificati alle categorie A₁ e S₁ del successivo articolo 107,

devono avere il piano di calpestio, staccato dal piano di campagna, a mezzo di pavimento aerato.

4. Per i locali di categoria A_1 ed S_1 il piano di calpestio deve essere comunque ad una quota superiore di almeno cm 50 e almeno cm 30 per quelli di categoria A_2 e S_2 rispetto al punto più elevato del piano stradale verso il quale prospettano. Può essere consentita una diversa quota del piano di calpestio nei casi di ampliamento e in quelli di ricostruzione dell'edificio esistente nello stesso sedime, in cui, per le caratteristiche altimetriche del terreno, sia dimostrata l'effettiva difficoltà di osservanza della precedente disposizione. La richiesta, comunque migliorativa della situazione esistente, deve documentare in modo dettagliato le soluzioni di impermeabilizzazioni adottate e di convogliamento delle acque meteoriche.
5. Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti sono consentiti locali di categoria S_2 purché i pavimenti e le murature relative siano resi impermeabili con materiale, accorgimenti e strutture adeguate e fatto salvo quanto prescritto al successivo articolo.
6. Per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi o le murature realizzate con elementi ricavati da demolizione di vecchi edifici, sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

Art. 99 - Qualità dell'aria negli spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (parti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti anche galleggianti, controsoffitti, porte, etc.) e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto termosanitario, non devono emettere gas o altre sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua).
3. Deve essere limitata opportunamente la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica; andrà controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento dei dispositivi dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per impianto idrosanitario, dell'impianto di smaltimento aeriformi (che dovrà essere dimensionato in modo tale da garantire un'efficace espulsione degli aeriformi), ed in particolare il sistema di tiraggio dei gas combustibili.
4. **LIVELLI DI PRESTAZIONE**
Il requisito si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso dei materiali da costruzione e quando i livelli di inquinamento riconosciuti come imputabili alle sostanze presenti sono conformi ai limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia. In particolare, per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di fibre minerali (di vetro, etc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di questi all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.
La misurazione della qualità dell'aria deve altresì essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone del contesto urbano.

Art. 100 - Illuminazione e ventilazione

1. ILLUMINAZIONE

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni unità abitativa deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna, e tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo. A tal fine, tutti gli spazi devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito il ricorso alla illuminazione artificiale, ovvero a sistemi di illuminazione misti.

2. LIVELLI DI PRESTAZIONE

Per le destinazioni residenziali, dovrà comunque essere garantita una superficie finestrata minima pari a 1/8 della superficie di pavimento (DM. 5/07/1975) fatto salvo quanto previsto al successivo art.108. In relazione ai diversi altri usi e nei luoghi di lavoro, i livelli di prestazione dovranno uniformarsi a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia ed in particolare dalla Circolare Regionale nr. 13 del 01/07/1997 (Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario) e Norma UNI 10380 del maggio 1994 (Illuminazione di interni con luce artificiale) come previsto dagli art.108 e seguenti del presente regolamento.

3. VENTILAZIONE

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a :

- a) limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale ;
- b) contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo ;
- c) assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapor d'acqua nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.

In tutti gli spazi chiusi destinati ad attività principale deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria, tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria/ora.

In relazione alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati, ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale, possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione.

L'aerazione artificiale è comunque da intendersi come ricambio d'aria generale e non quale mezzo di allontanamento di inquinanti, per i quali è d'obbligo l'aspirazione localizzata.

4. LIVELLI DI PRESTAZIONE

Sono espressi in numero di ricambi d'aria ora continui, $n(m^3/hm^3)$, che rappresenta il rapporto tra il volume d'aria rinnovato in un'ora all'interno di un determinato spazio chiuso ed il volume d'aria dello spazio medesimo.

Tutti i locali devono essere dotati di superfici finestrate e apribili in relazione al tipo di attività svolta.

Almeno il 50% della superficie apribile deve essere a parete e le finestre situate in copertura devono avere meccanismi di apertura facilmente azionabili dal basso. Di massima le aperture devono essere uniformemente distribuite dalle superfici esterne, onde favorire un migliore ricambio d'aria.

Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale, tranne i casi in cui l'apertura delle finestre è in conflitto con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte, es. cinematografi, sale operatorie, caveau, ecc. Per quanto concerne impianti di condizionamento o climatizzazione si rimanda alle superfici normative vigenti in materia.

Sono fatte salve prescrizioni particolari per destinazioni ed usi specifici, ed in particolare quanto previsto dalla Circolare Regionale nr. 13 del 1/7/1997 in materia di "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario".

Art. 101 - Confort Igrotermico

1. Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere rispettati i parametri di confort igrometrico, in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. In ogni caso dovrà essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione. La temperatura delle superfici interne agli ambienti devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia all'irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria, con riferimento a esigenze di benessere igrotermico e tattile.
2. **LIVELLI DI PRESTAZIONE**
Il requisito si intende soddisfatto se la progettazione, esecuzione e collaudo degli spazi in esame, rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore ed in particolare della legge 9.1.1991 n. 10 e dei relativi regolamenti attuativi.

Art. 102 - Confort acustico

1. In relazione alla specifica collocazione dell'edificio e dalla sua prossimità con fonti di inquinamento, dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, dovranno essere adottati particolari accorgimenti ed adeguati materiali, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore.
2. Ai fini della determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, gli ambienti abitativi, di cui all'art. 2 comma 1, lett. b) della legge 26 ottobre 1995 nr. 447, sono distinti in diverse categorie come da Tabella A allegata al DPCM 5/12/1997 e successive modificazioni ed integrazioni.
Sono considerate componenti degli edifici le partizioni verticali ed orizzontali; sono servizi a funzionamento discontinuo gli ascensori, gli scarichi idraulici, i bagni, i servizi igienici e la rubinetteria; sono servizi a funzionamento continuo gli impianti di riscaldamento, aerazione e condizionamento.
3. **LIVELLI DI PRESTAZIONE**
In materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico, si fa rinvio alla Legge 26/10/1995, nr. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e relativi decreti attuativi (DPCM 18/09/1997, DPCM 14/11/1997, DPCM 5/12/1997, DM 16/3/98).

Art. 103 - Fumi, Polveri ed esalazioni

1. L'autorità comunale competente, sentiti gli enti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici e altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura; fissa altresì i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori con riserva dell'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente, in caso di inadempienza.

TITOLO II - FOGNATURE

Art. 104 - Scarichi fognari - Caratteristiche e condizioni

1. L'uso della pubblica fognatura, gli impianti, le caratteristiche degli stessi, gli allacciamenti e gli scarichi idrici di qualsiasi tipo nell'ambito del territorio comunale, sono disciplinati dal Regolamento Comunale di Fognatura approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 6 del 21 gennaio 1998.
2. Gli interventi di nuovo insediamento, e quelli esistenti, che ricadono nel territorio servito dalla pubblica fognatura, devono immettere nella stessa le proprie acque di rifiuto secondo modalità e tecniche previste dal vigente Regolamento Comunale di Fognatura.
3. Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali o comunque corrispondenti a quelle prescritte dal Comune.
Nel caso in cui manchino le reti comunali di fognatura o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve provvedere, in sede di progetto, allo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli altri aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali reti, ivi compreso gli eventuali impianti di chiarificazione.

Art. 105 - Prescrizioni particolari

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici, devono essere munite di esalatori di diametro opportuno sopra la linea di colmo del tetto.
2. Le acque meteoriche qualora le coperture prospettino gli spazi aperti al pubblico, devono essere convogliate al suolo mediante apposite tubazioni con il tratto terminale costruito con tubazioni di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2,00.

TITOLO III - RIFORNIMENTO IDRICO

Art. 106 - Rifornamento idrico

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni immobiliare.
2. Il requisito si intende soddisfatto se l'alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua è realizzata in modo tale da garantire la costanza dell'approvvigionamento e la quantità dell'acqua erogata ai terminali, rispetta le prescrizioni tecniche procedurali previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare del DPR 236/88.
3. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi.
4. Dovranno inoltre essere assunte le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue. A tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste a idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura ed almeno a 0.50 m al di sopra di queste ultime.

TITOLO IV - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 107 - Classificazione dei locali

1. Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:
 - A₁ soggiorni, cucine-pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva, compresi gli alberghi, motel ecc., uffici e studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
 - A₂
 - a) locali ad uso produttivo, laboratori o locali destinati ad attività lavorative e relativi locali di riposo/ristoro per il personale;
 - b) magazzini, depositi o archivi presidiati dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le esposizioni di carico, scarico e pulizia, compresi parcheggi chiusi custoditi o altre attività permanenti inserite ;
 - c) locali destinati ad uffici, di qualsiasi tipo, aperti al pubblico (comprese sale riunione, da gioco, pubblici esercizi e locali di intrattenimento) o al commercio, diversi da quelli di cui alla lettera d) che segue, o alla ristorazione ;
 - d) locali destinati al commercio con superficie complessiva di vendita accessibile al pubblico > 400 mq., di cui alla parte seconda Circolare Regione Veneto nr. 13/97 ;
2. Sono considerati locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:
 - S₁ servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro, le cucinette o camere di cottura corridoi e disimpegni; magazzini e depositi in genere;
 - S₂
 - a) scale che collegano più di due piani;
 - b) garages di solo posteggio non presidiati;
 - c) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - d) lavanderie, stenditoi e legnaie.
3. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione locale per il paesaggio.

Art. 108 - Locali abitabili - Requisiti minimi

1. I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal DM. 5/7/1975 e successive modificazioni ed integrazioni e comunque dovrà essere garantito quanto segue:
Per i locali di categoria A₁ :
 - a) una superficie minima di pavimento di almeno mq 9, con larghezza minima di m. 2,00.
Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9,00 e mq 14,00 rispettivamente per una e due persone.
 - b) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.00, di un posto cottura (anche collegato direttamente al soggiorno), una camera da letto di mq 14.00 (anche se per una sola persona) ed un bagno.
L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile complessiva minima, comprensiva di servizi, non inferiore a mq 38.00. La dimensione minima dei locali monostanza di mq 35 si applica esclusivamente nell'ambito della zona A1, per le altre zone resta fissata in 38 mq;
 - c) un'altezza netta minima, per gli spazi destinati ad attività principali, di m 2.70 misurata all'intradosso della 2^a orditura per i solai in legno (nel caso di soffitto non orizzontale o a diverse quote, si fa riferimento all'altezza media valutata dividendo la cubatura per la superficie del pavimento), con un'altezza minima di almeno m 2,00.

- d) nell'ambito della ZTO "A" (zona definita dall'art. 2 del DM 1444/68) e per gli edifici sottoposti a tutela dal PRG, è consentito il recupero, ai fini abitativi degli immobili, dei locali, anche sottotetto, purché sia assicurata un'altezza media ponderata di m. 2.40, con un minimo di m. 1,80 (misurata all'intradosso della 2^a orditura per i sottotetti o solai in legno); è comunque fatto salvo quanto previsto al precedente art.90 in merito al recupero dei sottotetti;
 - e) una superficie netta di illuminazione ed aerazione (parte apribile nel serramento) direttamente comunicante con l'esterno, non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale, riducibile ad 1/10 per gli interventi di recupero nelle ZTO "A". Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;
 - f) relativamente agli alberghi, le norme fissate dal presente Regolamento Edilizio, che concernono la superficie e la cubatura delle camere, possono essere ridotte fino ad un massimo del 20% ai sensi della Legge Regionale nr. 33 del 4.11.2002; vengono fatte salve le prescrizioni di legge e regolamenti relativi alle varie categorie di edifici e a quanto, allo scopo, stabilito dalla Circolare Regionale nr. 13 del 1 luglio 1997 in materia di ambienti di lavoro.
 - g) In attuazione a quanto previsto dal D.M. del 9.06.1999, del Ministero della Sanità, per le costruzioni tipiche dei luoghi, ai fini della salvaguardia sotto il profilo della conservazione dell'aspetto esteriore dei fabbricati ricompresi nell'ambito del perimetro del centro storico, nelle ZTO "A", in parziale deroga alle norme regolamentari è consentito l'utilizzo di scantinati esistenti con altezza non inferiore a m.1,80.
2. I locali di categoria A₂ salvo quanto previsto dalle leggi e dai regolamenti relativi alle varie categorie di edifici, devono avere:
- una superficie minima di mq 24,00;
 - un'altezza netta minima di m 3.00 (o nel caso di pavimento o soffitto non orizzontali o a diverse quote, si fa riferimento all'altezza media valutata dividendo la cubatura per la superficie del pavimento), con un minimo assoluto di m 2,40;
 - una superficie di illuminazione ed aerazione, non inferiore a 1/8 della superficie utile complessiva dei singoli locali, vengono fatte salve le prescrizioni stabilite nella Circolare Regionale nr. 13/1997 in materia di requisiti degli ambienti di lavoro, nonché quelle contenute nelle disposizioni di Legge relative a particolari settori ;
 - nelle ZTO "A" per le attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. (coerentemente con quanto espresso dalla parte II^a della Circolare Regionale 13/97), in caso di interventi su edifici esistenti, sono consentite altezze nette medie di m 2.70, con un minimo assoluto di m 2.40.
3. Nei locali di abitazione, nei negozi, nei depositi e magazzini di case preesistenti, gli impalcati a mezz'aria sono ammessi solamente quando si verificano le seguenti condizioni:
- a) risulti libera per la parte del locale a tutta altezza una cubatura di almeno mc 40;
 - b) la proiezione orizzontale del soppalco non superi la metà della superficie del locale;
 - c) l'altezza minima non sia inferiore a m 2,20.
4. Per gli edifici vincolati o di pregio architettonico ed ambientale esistenti è consentito il mantenimento delle superfici di illuminazione ed aerazione preesistenti purché le stesse non risultino inferiori a 1/15 della superficie del pavimento.

Art. 109 - Cucine

1. I locali adibiti a cucina, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente devono comunque essere forniti di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione. Sono ammessi vani cottura con una superficie inferiore a mq 9,00 e un'altezza minima di m 2.70 (fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 77 per ZTO "A") a condizione che vi sia un ampio e diretto collegamento con l'ambiente soggiorno adiacente.

Art. 110 - Locali per i servizi igienici

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale destinato a servizio igienico dotato di tutti gli accessori previsti dal DM del 5/7/75 ed avente i seguenti requisiti :
 - a) superficie non inferiore a mq. 4.00 con una larghezza minima di m 1.60;
 - b) una altezza minima di m 2.40

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile e il locale per servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per i servizi igienici, questo può essere accessibile dalla camera, aerato e illuminato artificialmente, con una superficie minima di mq. 3.00 e larghezza minima di m 1.20.

Ogni unità destinata alle attività produttive terziarie (negozi, uffici e pubblici esercizi senza fermativa) deve essere dotata di servizi igienici adeguati come indicato nella Circolare Regionale n. 13 del 1/7/97.

Per quanto riguarda i pubblici esercizi con fermativa (sale da ballo e simili) si fa riferimento alla circolare n. 16 del ministero dell'interno del 1951 e successive modificazioni e integrazioni.

Nelle strutture alberghiere per i servizi igienici per i quali sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione e dell'illuminazione diretta, il Dirigente, sentito il parere del responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica, può concedere l'uso della ventilazione artificiale.

I locali per i servizi igienici devono avere le pareti trattate o rivestite fino ad un'altezza minima m 2.00 con materiale impermeabile e lavabile.

Nelle Z.T.O. "A" e per gli edifici sottoposti a tutela dal PRGC, è consentita un'altezza media dei servizi igienici di m 2.20 con un minimo non inferiore a m1,80, purché provvisti di impianto di aerazione forzata.

Art. 111 - Scale ed ascensori

1. Tutte le scale principali dei fabbricati plurifamiliari devono essere dotate di un corrimano ed avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 nel caso di nuove costruzioni e m 1,00 nel caso di restauri, ristrutturazioni e scale interne di singole unità immobiliari. Sono comunque fatte salve le eventuali più restrittive disposizioni di legge per particolari categorie di edifici.
2. Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia e i relativi regolamenti.
3. Per le scale che servono fabbricati di non più di tre piani abitabili è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala. Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.
4. In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia, inclusa quella in materia di tutela dall'inquinamento acustico. In ogni caso esso deve avere le dimensioni e caratteristiche minime previste dalla Legge nr. 13/89 e DM nr. 236/1989.
5. Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 2,00 dal piano in cui prospettano, devono avere altezza minima di m 1,00; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

Art. 112 - Locali accessori

1. I locali accessori di categoria S₂ possono essere illuminati ed aerati in modo artificiale.
2. L'altezza minima è fissata in m 2,20; la larghezza minima è fissata in m 1,00. Relativamente ai garage, locali lavanderia, stenditoi e magazzini in genere, l'altezza minima è di m 2.40 qualora

ricavati al piano terra o seminterrato degli edifici.

Art. 113 - Scantinati e sotterranei

Fatto salvo quanto indicato nella Circolare Regionale 13 del 1/7/1997 al punto 7, per i locali interrati o seminterrati di cui al 5° comma dell'articolo 98 che abbiano il pavimento ad una quota inferiore a quella minima prevista dallo stesso articolo, sono classificati locali di categoria S2 quando attinenti ad unità immobiliari di cui all'art.107.1 ("A1") e devono avere:

1. scantinati o seminterrati

- a) la parte emergente dal piano di campagna non inferiore a m 1,00;
- b) illuminazione ed aerazione diretta dall'esterno ;
- c) sistema di accumulo (vasca) e di sollevamento (pompa), per l'allontanamento di eventuali acque piovane.
- d) altezza netta minima di m 2.40

2. sotterranei

- a) altezza minima m. 2.20
- b) pavimento e murature devono costituire un complesso unito ed impermeabile contro l'umidità del suolo.

TITOLO V - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE E IMPIANTI SPECIALI

Art. 114 - Requisiti degli ambienti di lavoro negli insediamenti produttivi, terziari e commerciali

1. In tutti i nuovi insediamenti produttivi, del terziario e commerciali (per superfici di vendita accessibili al pubblico superiori a mq 400), dovranno essere osservati, fatta salva la specifica normativa di settore per le diverse attività, i requisiti generali previsti dalla Circolare Regionale 1 luglio 1997 nr. 13 in materia igienico-sanitaria, illuminazione/aerazione e di sicurezza, nonché a quanto previsto in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro dal DLgs. nr. 662/1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 115 - Edifici e locali di uso collettivo

1. Per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto al ristoro, al commercio e ad altre attività pubbliche o aperte al pubblico, esclusa sempre la destinazione residenziale, valgono le norme previste per i locali destinati ad usi individuali di cui agli artt.108 e seguenti. Tuttavia, nel rispetto delle norme inderogabili di Legge, possono essere modificati i requisiti relativi all'aerazione e illuminazione nel seguente modo :
 - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale.
2. Deve essere, in ogni caso, assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale. A tal fine la ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante all'esterno e dotato di elettroaspirazione con accensione automatica, collegata all'interruttore dell'illuminazione. Negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato; tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua.
3. Per gli edifici destinati ad albergo, e residenze turistico-alberghiere si applicano altresì le norme previste dalla Legge Regionale nr. 33 del 4.11.2002.
4. Inoltre:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti rivestite in materiale impermeabile e lavabile fino all'altezza di m 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di m 2,10;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori devono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.
5. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie di intervento.

Art. 116 - Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche devono essere adottati quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità, la visitabilità e/o l'adattabilità alle persone fisicamente impedite, anche attraverso l'installazione di meccanismi o mezzi idonei per l'accesso ai piani superiori e lo studio di percorsi alternativi.
2. Dovrà essere pertanto dedicata particolare cura all'utilizzo dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in osservanza a quanto prescritto dal DPR 384/1978 e dal DPR 503/96 per gli edifici pubblici, nonché dalla Legge nr.

13/89 e delle prescrizioni tecniche contenute nel D.M.LL.PP. nr. 236/1989, e dal DPR 380/01- Parte II – Capo III, per gli edifici privati ivi compresi quelli aperti al pubblico.

3. E' fatto obbligo di allegare al progetto duplice copia della documentazione attestante la conformità alle suddette norme (nello specifico: dichiarazione, relazione, grafici evidenzianti gli accorgimenti e le modalità adottate) ad opera di professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni di legge sopra richiamate.
4. Al fine del rilascio dell'agibilità, per i casi previsti, è fatto obbligo da parte del professionista, allegare esplicita asseverazione che attesti l'esecuzione degli accorgimenti previsti e dichiarati nel progetto, atti a superare le barriere architettoniche.

Art. 117 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art.92.

Art. 118 - Impianti al servizio dell'agricoltura

1. I luoghi di depositi dei prodotti agricoli, devono essere asciutti, ben aerati, intonacati al civile, con pavimento a superficie unita e composto da materiali atti ad evitare la formazione della polvere. I ricoveri per gli animali, esistenti, che formano corpo con la casa di abitazione non devono essere a contatto con gli ambienti abitati.
2. I ricoveri per gli animali devono essere realizzati in conformità alle disposizioni contenute nel regolamento di igiene ed inoltre essere convenientemente aerati ed illuminati con finestre di superficie complessiva comunque non inferiore ad 1/20 della superficie utile di pavimento. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi debbono essere eseguite con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
4. Per quanto riguarda le distanze degli allevamenti di tipo intensivo, dai fabbricati sparsi e agglomerati si fa riferimento alla L.R. 24/85 e al DRG del 22.12.89 n. 7949 ; per quanto riguarda, invece gli allevamenti civili devono essere rispettate le seguenti distanze:
tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di 30 m; debbono essere provviste di concimaia situata a una distanza non inferiore a m 30 dalle abitazioni e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, non meno di 40.00 m dalle strade, non minore di m 50.00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di m 10.00 dalle stalle. Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate e impermeabili; essere munite di pozzetto per il colaticcio, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi e fontane. Ulteriori distanze e misure più restrittive potranno essere prescritte di volta in volta dal Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica, sulla base del tipo, della qualità e della consistenza dell'allevamento in oggetto. Allo smaltimento finale, se non effettuato secondo le modalità previste dalla deliberazione di G.R.V. nr. 3733 del 26.02.1992, si dovrà provvedere mediante la posa in opera di idonei manufatti e di adeguata rete di allontanamento.
5. L'autorità comunale competente inoltre potrà stabilire prescrizioni particolari e/o subordinare a preventiva autorizzazione, la detenzione di allevamenti animali da cortile.
6. Ai fini della individuazione degli allevamenti intensivi e dei relativi limiti da applicarsi, si rinvia a quanto stabilito in materia dalla Delibera della GRV nr. 7949 del 22/12/1989, e sue modificazioni ed integrazioni, che si intende integralmente richiamata.

Art. 119 - Impianti

1. Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, il Dirigente, sentito il parere del responsabile del servizio di Igiene e Sanità Pubblica, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di permesso per costruire o di Denuncia di Inizio Attività (SCIA), deve essere allegato uno schema dell'impianto ; prima dell'effettivo rilascio del permesso per costruire deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

PARTE QUARTA

REQUISITI RELATIVI ALLA STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 120 - Stabilità delle costruzioni

1. Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento e alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.
2. Ai fini dei requisiti di cui sopra si fa rinvio a quanto disposto in materia dal DPR 380 /01 – Parte II – dal Capo I al Capo IV, DM. 11.03.1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno e delle terre e delle opere di fondazione”, DM 9/1/1987, DM 20/11/1987 “Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento”, DM 14/2/1992, DM.LL.PP. 9/1/1996, DM.LL.PP. 16/1/1996.

Art. 121 - Manutenzione e restauri

1. I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità.
2. Nei casi in cui dovessero avvenire inconvenienti che possano comportare pregiudizio alla pubblica incolumità per cause correlate ad immobili di proprietà privata, questi ultimi sono tenuti ad eseguire immediatamente tutti gli interventi ed accorgimenti che tutelino la pubblica incolumità.
3. Il Comune può surrogare l'azione dei privati se ritiene che il pregiudizio possa risultare immediato e grave. Successivamente, previa emissione di apposita ordinanza, provvederà ad ordinare gli interventi di tutela e di ripristino delle condizioni statiche e/o igienico sanitarie idonee e necessarie a superare definitivamente i problemi insorti e che hanno creato pregiudizio per la pubblica incolumità. In tutti i casi di azione di surroga da parte del Comune, le spese dei lavori saranno imputate a carico dei privati responsabili.
4. Gli interventi manutentivi o di restauro e risanamento conservativo non esteso o estendibile all'intero edificio, non sono tenuti alla realizzazione di quelle prescrizioni in materia di arredo, di norme igienico-sanitarie e di prevenzione contenute nel presente regolamento incompatibili con la natura limitata dell'intervento, purché siano rispettate le disposizioni inderogabili di legge. Comunque, nei casi predetti, come pure in caso di richiesta di agibilità per usi diversi da quelli originariamente assentiti, anche senza opere, o anche a seguito di sopralluogo sui locali abitati o comunque utilizzati con presenza non saltuaria di persone, l'agibilità potrà essere revocata, sospesa o negata qualora i locali non consentano un adeguato livello di igienicità, salubrità e sicurezza.

Art. 122 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

1. Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso, costituiscano pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi di urgenza, di provvedere ad eseguire tutti i lavori necessari a

superare il pericolo immediato alla pubblica incolumità.

2. L'autorità comunale competente ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'ufficio Tecnico Comunale o, nei casi previsti, a seguito di verbale dei Vigili del Fuoco, notifica agli interessati i provvedimenti con cui dispone l'immediata esecuzione dei lavori necessari a tutelare la pubblica incolumità, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati responsabili.

Quando si tratti di denuncia formale presentata da privati, può essere chiesta una relazione asseverata e/o perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER MANUFATTI VARI

Art. 123 - Edifici esistenti

1. Per gli edifici con destinazioni d'uso conformi a quelle previste nelle ZTO in cui sono compresi, in generale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo, (RS) ristrutturazione edilizia (RTE) di cui agli artt.68.1, 68.2, 68.3 e 68.4, fatto salvo il rispetto di più restrittive disposizioni dettate per edifici specifici o di particolari tipologie (edifici sottoposti a vincolo individuo o d'insieme, edifici antecedenti al catasto del 1850, manufatti con carattere di bene ambientale o culturale, riconosciuti tali dal presente PRG, edifici compresi nell'ambito di piani di recupero, entro i limiti temporali di cui all'art. 28 comma 3 della L 457/78, ecc.). Per gli edifici con destinazioni d'uso incompatibili con quelle di ZTO, si applicano le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 8 delle NTA.

Art. 124 - Autorimesse – locali accessori

1. Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente connessi con l'edificio principale sia nella forma sia nei materiali.
2. Per tutti i fabbricati non dotati di autorimessa o con autorimesse di dimensioni inferiori ai 9 mq., è possibile edificare un'autorimessa, nella misura massima di mq 20 e (H) non superiore 2.40 m per alloggio. Tale costruzione può essere realizzata anche in deroga al volume e alla superficie coperta consentiti nella zona e deve essere realizzata possibilmente accorpata al volume esistente. E' comunque fatto salvo il rispetto degli altri parametri edilizi previsti dalla singola Zona Omogenea su cui insiste l'intervento. Per complessi plurifamiliari la costruzione può essere realizzata distaccata dal fabbricato esistente, organizzando in modo unitario il nuovo volume.

Art. 125 - Manufatti speciali

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:
 - cabine elettriche;
 - impianti radiofonici e televisivi;
 - torri piezometriche;
 - centrali e cabine di trasformazione;
 - centrali di sollevamento;
 - serbatoi;
 - tralicci e simili,sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e possono essere concesse anche in difformità alle prescrizioni di zona.

TITOLO III - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 126 - Prevenzione incendi

Le disposizioni del presente titolo hanno carattere integrativo rispetto a quelle contenute nella vigente normativa di prevenzione incendi.

1. Tutti i locali sottoposti alle norme sulla Prevenzione Incendi debbono ottenere, prima del loro uso, idoneo Certificato rilasciato dal competente Comando dei Vigili del Fuoco. Copia del predetto Certificato dovrà essere allegato alla richiesta di agibilità.
2. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi dovranno essere progettati e costruiti in modo da consentire, in caso di incendio, un'adeguata capacità portante e garantire, per un periodo determinato, che la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno sia limitata, non coinvolga gli edifici vicini e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.
Il tipo di materiali utilizzati e la loro posa in opera, vanno pertanto considerati in relazione ai punti di rischio e ai tempi di propagazione tra i locali.
Vanno quindi osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali in vigore, per la materia specifica, in relazione alle varie categorie di edifici.
3. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge in vigore, senza costituire pericolo per le persone o le cose.
4. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
5. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; non è ammessa l'installazione di apparecchi gas in locali seminterrati o interrati.
6. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
7. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura o di sufficiente coibenza; devono essere sopraelevati di almeno m 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
8. Ogni vano di scale a servizio di più unità immobiliari deve essere in diretta comunicazione con l'esterno; se questa comunicazione è munita di porta, deve aprirsi dall'interno verso l'esterno. Il vano scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; quando il vano scala serve più funzioni è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche, depositi di combustibile cabine elettriche di trasformazione ecc. Negli edifici ad uso ufficio o deposito od officina, ogni scala deve essere larga non meno di m 1,20.
9. Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte pure resistenti al fuoco.
10. I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio nella sezione minima di m 2,80 di larghezza.
11. Quando una parte del fabbricato sia adibita e l'altra parte ad opificio e magazzino, le due parti devono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione devono essere munite di serramenti resistenti al fuoco. L'accesso ai locali non residenziali deve essere munito di serramento metallico apribile verso l'esterno.

12. Coerentemente con quanto previsto all'art.121 del presente Regolamento nei casi di violazione delle norme di prevenzione incendi, nei casi di assenza o mancato rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi, il Comune dovrà ordinare ai proprietari e/o esercenti l'attività, previo avvio di procedimento amministrativo, l'esecuzione di tutti i lavori che sono indispensabili per l'ottenimento del predetto Certificato. In caso di inadempienza il Comune provvederà alla sospensione e/o, nei casi più gravi di pregiudizio alla pubblica incolumità, alla revoca totale o parziale dell'agibilità. La sospensione varrà sino all'ottenimento del nuovo CPI.

Art. 127 - Uso di gas in contenitori

1. I contenitori di gas (bombole ecc.) devono essere collocati, di norma, in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature, deve essere protetta da guaina aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.
2. I contenitori in bomboloni ricaricabili sono ammessi anche dove sia possibile allacciarsi alla rete comunale del gas a condizione che i contenitori stessi vengano completamente interrati. E' fatto salvo l'ottenimento del Nulla Osta da parte dei Vigili del Fuoco.
3. In ogni caso l'installazione e l'esercizio dei contenitori di GPL per uso domestico, se di capacità inferiore ai 5.00 mc, dovrà avvenire secondo le prescrizioni di cui al DM 31/3/1984. Per valori superiori dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DM 13/10/94.

Art. 128 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

1. Prima del rilascio dei certificati di agibilità concernenti gli edifici destinati ad attività soggette alla prevenzione incendi, è richiesto il collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

TITOLO IV - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 129 - Opere provvisionali a carattere provvisorio

1. Fermo restando i disposti di cui al precedente art.40, nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ad attenuare, per quanto possibile le molestie che i terzi possano risentire dell'esecuzione delle opere stesse.
2. In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga abitata o comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata ed occupata, al fine di impedire le infiltrazioni di qualsiasi specie dai locali soprastanti durante l'esecuzione dei lavori; devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi ; in ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica deve altresì essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di m 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
5. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti i luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m 5.10 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
6. L'autorità comunale competente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
7. Devono comunque essere osservate le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 130 - Scavi e demolizioni

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate ed avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. La gestione dei materiali derivanti da operazioni di escavazione dovrà avvenire conformemente alle disposizioni di cui all'art. 23 della L 31.10.2003, n. 306 e DGR n. 1126 del 23.4.2004.

Art. 131 - Interruzione dei lavori: obblighi relativi

1. Fermo restando il disposto degli articoli 40 e 42 del presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà fare eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle pareti e a togliere strutture pericolanti.
2. In caso di inadeguatezza l'autorità comunale competente può provvedere a spese degli interessati

3. La giustificata sospensione dei lavori dovrà essere comunicata tempestivamente al Comune che provvederà a attestarla, mantenendo validi i termini residuali di validità del permesso per costruire o di altro titolo abilitativo. I termini saranno riattivati solo a seguito di specifica comunicazione da parte del Direttore Lavori, sottoscritta anche dalla Ditta concessionaria.
4. Gli eventuali lavori eseguiti durante il periodo di sospensione saranno valutati ai sensi della Parte I - Titolo IV – Capo I del DPR 380/01.

Art. 132 - Movimenti ed accumulo dei materiali

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali di costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.
2. Solo nel caso di assoluta necessità, l'autorità comunale competente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana e le disposizioni di legge in materia di rifiuti, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale. Rimane valido, in merito al titolo abilitativo necessario all'esecuzione dei lavori, quanto previsto dall'art.3 del DPR 380/01.

Art. 133 - Impiego di mezzi d'opera

1. Le gru, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili, devono rispondere alle norme vigenti in materia ivi comprese quelle sull'inquinamento acustico nonché alle prescrizioni degli enti cui è affidata per legge la vigilanza. L'allestimento del cantiere dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Autorità Competente in materia, quando sussisteranno le condizioni di cui all'art. 1 comma 4, del DPCM 1/3/1991.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 134 - Efficacia delle norme regolamentari edilizie

1. Il presente Regolamento edilizio entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.
2. In caso di discordanza tra le indicazioni contenute nelle NTA del PRG e il REC prevalgono le NTA.

Art. 135 - Sanzioni

1. Oltre a quanto specificatamente previsto dalla legislazione vigente ed in particolare dalle leggi urbanistiche nazionale e regionali in materia di violazioni edilizie, per le violazioni delle norme del presente Regolamento, viene applicata una sanzione da Euro 51,64 a Euro 516,46, stabilita dall'Autorità Comunale competente secondo la gravità della violazione, fermo restando l'obbligo della messa in pristino nei casi previsti.

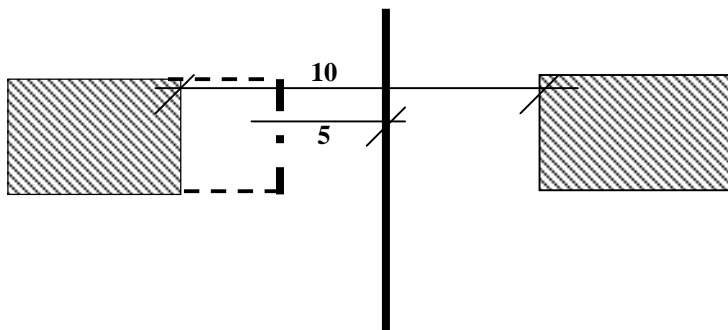
Art. 136 - Rinvio a disposizioni di Legge

1. Le future norme contenute in leggi regionali o leggi statali alle quali debba darsi diretta applicazione, prevalgono automaticamente sulle disposizioni del presente regolamento con esse incompatibili.

ALLEGATO A

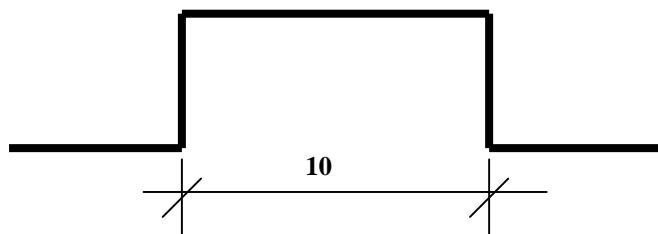
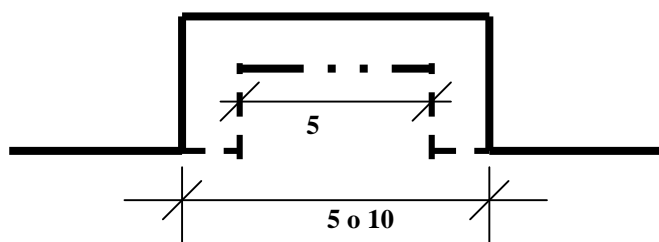
PORTICI

La loro distanza dal confine deve essere di **5 m**, mentre va sempre rispettata la distanza di **10 m** tra le pareti finestrate degli edifici.



Distanza minima fra portici= **5 m**

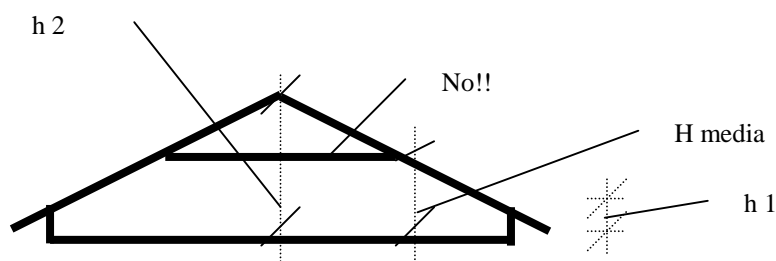
Distanza fra pareti dell'edificio porticato = 10 m se pareti finestrate, 5 m se pareti cieche o solo con luce



Se uno sbalzo aperto è superiore a **m 1,50** va rispettata la distanza dai confini a **5 m**

ALLEGATO B

SOTTOTETTI



I sottotetti, o loro porzioni, non concorrono al calcolo della volumetria edilizia se hanno le caratteristiche di **vano tecnico**, vano privo delle caratteristiche di abitabilità o di locale di servizio/accessorio.

Caratteristiche:

1. L'altezza media dei singoli vani adibiti a sottotetto-vano tecnico, ottenuta dividendo il volume di ogni singolo vano per la relativa superficie di pavimento, deve **essere inferiore a m 2.20**. Nel caso di solaio non pieno, ad es. in legno, si considera l'altezza dell'orditura secondaria (altezza effettivamente libera).
2. All'interno del vano non deve essere identificabile uno spazio con le dimensioni plano-altimetriche di cui ai locali aventi i requisiti degli ambienti interni previsti dal Titolo IV del REC.
3. Se è interposto un controsoffitto, l'altezza massima è conteggiata comunque all'intradosso del colmo del tetto.
4. Non deve esserci un'accessibilità diretta a mezzo scala, al più è consentito l'accesso da botola.
5. Le prese d'aria (a tetto e/o a parete) del vano tecnico devono essere limitate all'arieggiamento del locale, comunque massimo due aperture con rapporto aerante inferiore a 1/60.
6. I vani a sottotetto sono soggetti a contributo di costruzione quando sono accessibili, anche a mezzo di botola.

Nel sottotetto possono essere individuati, con pareti in muratura, dei locali aventi caratteristiche di abitabilità o di servizio/accessorio che saranno conteggiati nel calcolo del volume edilizio. In questi casi l'eventuale accessibilità alla restante parte adibita a vano tecnico deve avvenire con un'apertura di collegamento con dimensione massima di 1 m, sono escluse porte di collegamento.

L'accessibilità a locali accessori o di servizio ubicati nel sottotetto, potrà avvenire tramite scala "di servizio", ovvero scala non direttamente aperta su vani abitabili.

Per sottotetti con altezze medie superiori a m 2.20, conseguenti unicamente a soluzioni tecnico-strutturali particolari o a considerevoli luci d'imposta del tetto, situazioni che l'Amministrazione si riserva di valutare alla presentazione del progetto, per non essere conteggiato nel calcolo del volume edilizio, il vano non dovrà essere accessibile (neanche con botola) e dovrà essere privo dei requisiti igienico-sanitari, eventuali prese d'aria (a tetto e/o a parete), massimo due, dovranno avere rapporto aerante inferiore a 1/80.

Modifiche alle situazioni preesistenti dovranno essere conformi alla predetta disposizione.

SOMMARIO CAPITOLI E ARTICOLI

PARTE PRIMA	2
DISPOSIZIONI GENERALI	2
TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	2
Art. 1- Contenuto, limiti e validità del regolamento.....	2
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e regolamenti	2
Art. 3 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.....	2
TITOLO II - NORME PROCEDURALI.....	3
SEZIONE I : PROVVEDIMENTI ABILITATIVI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	3
CAPO I PROVVEDIMENTI.....	3
Art.4 - L'attuazione del Piano Regolatore Generale.....	3
Art. 5 - Tipologie di istanze e di provvedimenti	3
Art. 6 - Richiesta di giudizio preliminare.....	3
Art. 7 - Opere oggetto di attività edilizia libera, di attività edilizia libera previa comunicazione e procedimento...	3
Art. 8 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Denuncia Inizio Attività (DIA) e procedimento	6
Art. 9 - Permesso di Costruire.....	9
Art.10 - Intervento sostitutivo Regionale	10
Art. 11 - Proroga del permesso di costruire	10
Art. 12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni - opere pubbliche	10
Art. 13 - Opere eseguite in regime di diritto pubblico.....	10
Art. 14 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	11
Art. 15 - Permesso per costruire in sanatoria.....	11
Art.16 - La Conferenza dei Servizi	12
CAPO II CERTIFICAZIONI.....	13
Art. 17 - Tipologie di certificazioni	13
Art. 18 – Sportello unico.....	13
Art. 19 – Attività edilizia in assenza di pianificazione	14
SEZIONE II : SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE ISTANZA DI PROVVEDIMENTO	
ABILITATIVO	15
CAPO I.....	15
Art. 20 - Soggetti	15
CAPO II IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO E IL DIRIGENTE	16
Art. 21 - Il Dirigente e il Responsabile di Procedimento e disposizioni generali	16
SEZIONE III: CONTENUTI DELL'ISTANZA.....	17
Art. 22 - Domande di Permesso di costruire e di giudizio/parere preliminare	17
Art. 23 - Norme per la presentazione dei progetti	17
SEZIONE IV: LE FASI PROCEDURALI	23
Art. 24 - Fase di avvio del procedimento per il rilascio del permesso di costruire	23
Art. 25 - Fase istruttoria delle diverse istanze	23
Art. 26 - Fase decisionale e provvedimento finale del PdC	24
Art. 27 - Validità, decadenza e annullamento del permesso per costruire.....	26

Art. 28 - Varianti al progetto - Volturazioni degli atti abilitativi	26
Art. 29 - Il certificato di destinazione urbanistica	27
Art. 30 - Onerosità del titolo abilitativi	27
Art. 31 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione	28
Art. 32 - Gratuità degli interventi non soggetti a permesso di costruire, permessi di costruire gratuiti e agevolazioni	29
Art. 33 - Permesso di Costruire relativo ad opere o impianti non destinati alla residenza	30
Art. 34 - Evidenza del Permesso di Costruire e del progetto	30
Art. 35 - I Piani Urbanistici Attuativi	30
Art. 36 - Permesso per costruire a lottizzare	30
TITOLO III - LA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	33
Art. 37 - Istituzione e compiti della Commissione locale per il paesaggio	33
Art. 38 - Formazione della Commissione	33
Art. 39 - Funzionamento della Commissione	34
TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA	36
Art. 40 - Lavori preliminari: Organizzazione del cantiere- Punti di linea e di livello	36
Art. 40 bis - Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota.	37
Art. 41 - Inizio e termine dei lavori	38
Art. 42 - Occupazione e manomissione di suolo o sottosuolo pubblico - Impianti pubblicitari, targhe e insegne	39
Art. 43 - Vigilanza sulle costruzioni	40
Art. 44 - Difformità e variazioni essenziali	40
Art. 45 - Provvedimenti per opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità	40
Art. 46 - Sospensione dei lavori	40
TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI	42
Art. 47 - Collaudo, concessione d'uso, agibilità	42
PARTE SECONDA	43
DISCIPLINA EDILIZIA DELLA FABBRICAZIONE	43
TITOLO I - NORMATIVA EDILIZIA	43
Art. 48 - Indici urbanistici ed edilizi – Altri Parametri edilizi	43
Art. 49 - Applicazione degli Indici	46
Art. 50 - Destinazioni d'uso	46
Art. 51 - Trascrizioni in mappa	48
Art. 52 - Registro fondiario per le zone rurali	48
Art. 53 - Distanze tra i fabbricati e dalle strade all'interno dei centri abitati	48
Art. 54 - Norma speciale riferita alla distanze tra fabbricati	49
Art. 55 - Distanze dai confini di proprietà e di zona	50
Art. 56 - Viabilità e relative distanze all'esterno dei centri abitati	50
Art. 57 - Distanze dai corsi d'acqua	52
Art. 58 - Distanze dai cimiteri	52
Art. 59 - Distanze dei fabbricati da particolari manufatti	52
Art. 60 - Edifici esistenti posti a distanze inferiori a quelle dei precedenti articoli	53
Art. 61 - Dotazione di spazi pubblici negli (IED)	53
Art. 62 - Dotazione di spazi pubblici nei (PUA)	53
Art. 63 - Modalità per la formazione delle dotazione di spazi pubblici	54

Art. 64 - Parcheggi	54
Art. 65 - Parcheggi privati.....	56
Art. 66 - Parcheggi pertinenziali.....	57
Art. 67 - Parcheggi non pertinenziali.....	57
Art. 67- bis – Impianti da fonte rinnovabile.....	57
TITOLO II – LE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO ED URBANISTICO	61
Art. 68 - Categorie di intervento edilizio	61
Art. 68.1 - Manutenzione ordinaria (Mo).....	61
Art. 68.2 - Manutenzione straordinaria (Ms).....	61
Art. 68.3 - Restauro e restauro con risanamento conservativo (Rs)	63
Art. 68.3.1 - Restauro di grado 1: (RS/1)	63
Art. 68.3.2 - Restauro di grado 2 - (RS/2):	64
Art. 68.4.1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1: (RTE/1).....	65
Art. 68.4.2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2: (RTE/2).....	65
Art. 68.5 - Ristrutturazione urbanistica (RTU)	66
Art. 68.5.1 - Ricomposizione del tessuto edilizio (RTU/1).....	66
Art. 68.5.2 - Ricomposizione del tessuto urbanistico (RTU/2)	67
Art. 68.6 - Nuova costruzione ed ampliamento.....	67
Art. 68.7 - Sopraelevazione.....	67
Art. 68.8 - Ampliamento	67
Art. 68.9 - Demolizione.....	67
Art. 68.10 - Urbanizzazione.....	68
Art. 68.11 - Opere di Urbanizzazione	68
Art. 69 - Vincolo della superficie fondiaria.....	69
Art. 70 - Definizioni di particolari elementi architettonici	69
Art. 71 - Cortili patii e lastrici solari chiusi	70
Art. 72 - Chiostrine (o cavedio)	70
Art. 73 - Costruzioni accessorie	70
Art. 74 - Pertinenze	71
Art. 75 - Prescrizioni edilizie particolari	71
TITOLO III - ARREDO	73
Art. 76 - Decoro degli edifici	73
Art. 77 - Decoro degli spazi.....	76
Art. 78 - Qualità energetica ed ambientale degli edifici e delle urbanizzazioni	76
Art. 79 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....	76
Art. 80 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	77
Art. 81 - Recinzioni delle aree private – Passi carrai	78
Art. 82 - Alberature.....	79
Art. 83 - Coperture	79
Art. 84 - Scale esterne	79
Art. 85 - Marciapiedi	80
Art. 86 - Portici	80
Art. 87 - Uscite dalle autorimesse e rampe.....	81
Art. 88 - Zoccolature.....	81
Art. 89 - Depositi di materiali.....	81
TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	82
Art. 90 - Recupero sottotetti a fini abitativi	82

Art. 91 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale	82
Art. 92 - Tutela delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale	82
Art. 93 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	83
Art. 94 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.....	83
Art. 95 - Numeri civici.....	83
Art. 95 - bis – Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.....	84

PARTE TERZA..... 85

DISPOSIZIONI IGIENICO SANITARIE SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.....85

TITOLO I – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI..... 85

Art. 96 - Rispondenza ai requisiti igienico-sanitari	85
Art. 97 - Salubrità dei terreni edificabili	85
Art. 98 - Protezione dall'umidità	85
Art. 99 - Qualità dell'aria negli spazi confinati	86
Art. 100 - Illuminazione e ventilazione	87
Art. 101 - Confort Igrotermico.....	88
Art. 102 - Confort acustico	88
Art. 103 - Fumi, Polveri ed esalazioni	88

TITOLO II - FOGNATURE..... 89

Art. 104 - Scarichi fognari - Caratteristiche e condizioni	89
Art. 105 - Prescrizioni particolari	89

TITOLO III - RIFORNIMENTO IDRICO 90

Art. 106 - Rifornimento idrico	90
--------------------------------------	----

TITOLO IV - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI 91

Art. 107 - Classificazione dei locali	91
Art. 108 - Locali abitabili - Requisiti minimi	91
Art. 109 - Cucine	92
Art. 110 - Locali per i servizi igienici.....	93
Art. 111 - Scale ed ascensori	93
Art. 112 - Locali accessori.....	93
Art. 113 - Scantinati e sotterranei.....	94

TITOLO V - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE E IMPIANTI SPECIALI 95

Art. 114 - Requisiti degli ambienti di lavoro negli insediamenti produttivi, terziari e commerciali	95
Art. 115 - Edifici e locali di uso collettivo.....	95
Art. 116 - Barriere architettoniche	95
Art. 117 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.....	96
Art. 118 - Impianti al servizio dell'agricoltura.....	96
Art. 119 - Impianti.....	97

PARTE QUARTA..... 98

REQUISITI RELATIVI ALLA STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....98

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE 98

Art. 120 - Stabilità delle costruzioni.....	98
---	----

Art. 121 - Manutenzione e restauri.....	98
Art. 122 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti.....	98
TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER MANUFATTI VARI	100
Art. 123 - Edifici esistenti	100
Art. 124 - Autorimesse – locali accessori.....	100
Art. 125 - Manufatti speciali.....	100
TITOLO III - PREVENZIONI DAI PERICOLI DI INCENDIO	101
Art. 126 - Prevenzione incendi.....	101
Art. 127 - Uso di gas in contenitori.....	102
Art. 128 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.....	102
TITOLO IV - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	103
Art. 129 - Opere provvisionali a carattere provvisorio	103
Art. 130 - Scavi e demolizioni.....	103
Art. 131 - Interruzione dei lavori: obblighi relativi	103
Art. 132 - Movimenti ed accumulo dei materiali	104
Art. 133 - Impiego di mezzi d'opera.....	104
PARTE QUINTA	105
DISPOSIZIONI FINALI	105
Art. 134 - Efficacia delle norme regolamentari edilizie	105
Art. 135 - Sanzioni.....	105
Art. 136 - Rinvio a disposizioni di Legge	105
ALLEGATO A.....	106
PORTICI.....	106
ALLEGATO B.....	107
SOTTOTETTI.....	107