

Piano Regolatore Generale

Variante tecnica per l'adeguamento della base
cartografica a mezzo di strumenti informatici

Varianti puntuali

Progetto

Bernardo Secchi

Sergio Dinale

Daniele Rallo

Paola Rigonaut Hugues

Progetto di variante

Aldo Gianni Marangon

Antonio Buggin

Regolamento Edilizio

44

Presa d'atto con determinazione del Dirigente del 5° Settore n. 229 del 25/09/2003 per l'avvenuto adeguamento alle seguenti varianti approvate:

VARIANTE N. 4 approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 758 del 21/03/2003

VARIANTE N. 6 TELEFONIA approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 16/12/2002

Presa d'atto con determinazione del Dirigente del 5° Settore n. 104 del 28/04/2004 per l'avvenuto adeguamento alle seguenti varianti approvate:

VARIANTE N.10 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 29/09/2003

VARIANTE N.11 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 16/02/2004

VARIANTE N. 5 approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 195 del 30/01/2004

Presa d'atto delibera Consiglio Comunale n° 100 del 11/10/2004 per adeguamento in base approvazione variante PRG di cui alla delibera di Giunta Regionale del Veneto n° 1638/04

Presa d'atto con determinazione del Dirigente del 5° Settore n. 91 del 23.04.2010 per l'avvenuto adeguamento alle seguenti varianti approvate:

VARIANTE N. 26 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 06/05/2008

VARIANTE N. 31 approvata con delibera di Commissario Straordinario n. 40 del 07/04/2010

Presa d'atto con determinazione del Dirigente del 5° Settore n.125 del 14/07/2011 per l'avvenuto adeguamento alle seguenti varianti approvate:

VARIANTE N. 22 approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 113 del 26/05/2011

Presa d'atto con determinazione del Dirigente del 5° Settore n. 174 del 01/10/2012 per l'avvenuto adeguamento alle seguenti varianti approvate:

VARIANTE IMPIANTI RADIOCOMUNICAZIONE approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 19/07/2012

Presa d'atto con determinazione del Dirigente del 5° Settore n. 848 del 21.11.2013 per l'avvenuto adeguamento alla seguente variante approvata:

VARIANTE N. 42 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 19/04/2013

Presa d'atto con determinazione del Dirigente del 3° Settore n. 613 del 22/06/2018 per l'avvenuto adeguamento alla seguente variante approvata:

VARIANTE INFRASTRUTTURE ELETTRICHE RICARICA VEICOLI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 14/05/2018

Regolamento edilizio: **Indice**

Parte prima - **Disciplina degli interventi**

Titolo I *Disposizioni generali*

Art. 1 - Contenuto e validità del Regolamento.....	pag. 5
Art. 2 - Definizioni di termini.....	pag. 5
Art. 3 - Definizioni di parametri.....	pag. 8
Art. 4 - Distanza dal limite di zonizzazione e costruzioni in aderenza.....	pag. 11

Titolo II *L'attività edilizia*

Capo 1 Tipologie degli interventi edilizi

Art. 5 - Interventi sull'edilizia esistente	pag. 13
Art. 6 - Interventi di nuova edificazione ed ampliamento.....	pag. 16
Art. 7 - Interventi sul suolo.....	pag. 16
Art. 8 - Interventi di urbanizzazione.....	pag. 16

Capo 2 Procedure per gli interventi edilizi

Art. 9 - Soggetti legittimati agli interventi.....	pag. 18
Art. 10 - Procedure per gli interventi urbanistico-edilizi	pag. 18
Art. 11 - Piani attuativi.....	pag. 21
Art. 12 - Permesso di costruzione	pag. 22
Art. 13 - Denuncia di inizio attività	pag. 24
Art. 14 - Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativi.....	pag. 26

Capo 3 Gestione e controllo degli interventi edilizi

Art. 15 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.)	pag. 27
Art. 16 - Inizio e ultimazione dei lavori	pag. 28
Art. 17 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	pag. 29
Art. 18 - Certificato di agibilità	pag. 30
Art. 19 - Dichiarazione di inagibilità	pag. 31
Art. 20 - Responsabilità dei tecnici	pag. 31

Capo 4 Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 21 - Opere provvisorie	pag. 33
Art. 22 - Scavi e demolizioni	pag. 33
Art. 23 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag. 33
Art. 24 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico	pag. 34

Parte seconda - **Caratteri degli interventi**

Titolo I *Caratteri dell'edificazione*

Art. 25 - Requisiti geologici	pag. 35
Art. 26 - Requisiti igienico-sanitari	pag. 35
Art. 27 - Requisiti degli impianti tecnologici degli edifici	pag. 39

Titolo II *Caratteri degli spazi aperti*

Art. 28 - Disposizioni generali	pag. 40
---------------------------------------	---------

Capo 1 Suolo permeabile

Art. 29 - Giardini (Vg)	pag. 41
Art. 30 - Parchi (Vp)	pag. 41
Art. 31 - Impianti sportivi scoperti (Vs)	pag. 41
Art. 32 - Aree boscate (Vb)	pag. 41
Art. 33 - Filari	pag. 42
Art. 34 - Argini	pag. 42
Art. 35 - Barriere vegetali	pag. 42
Art. 36 - Sbancamenti, scavi e reinterri	pag. 43

Capo 2 Suolo impermeabile

Art. 37 - Generalità	pag. 44
Art. 38 - Piste ciclabili	pag. 44
Art. 39 - Percorsi e spazi pedonali	pag. 44
Art. 40 - Percorsi ciclo-pedonali	pag. 45
Art. 41 - Marciapiedi	pag. 45
Art. 42 - Rampe carrabili	pag. 45
Art. 43 - Parcheggi a raso (Pp)	pag. 46

Parte terza - **Particolari costruttivi**

Art. 44 - Decoro degli edifici	pag. 47
Art. 45 - Elementi che aggettano sul suolo pubblico	pag. 47
Art. 46 - Recinzione delle aree private	pag. 48
Art. 47 - Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni	pag. 49
Art. 48 - Prevenzione degli incendi	pag. 49
Art. 49 - Elementi architettonici particolari	pag. 49
Art. 50 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag. 51
Art. 51 - Rinvenimenti di carattere archeologico e storico-artistico	pag. 51
Art. 52 - Cartelli stradali e simili	pag. 51

Parte quarta – **Installazione, modifica e adeguamento di infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici**

Art. 53 - Finalità e campo di applicazione	pag. 52
Art. 54 - Valori dei campi elettromagnetici, criteri di localizzazione	pag. 52
Art. 55 Quater – Obblighi per la realizzazione	pag. 52
Art. 56 - Documentazione da presentare a corredo della domanda	pag. 53
Art. 57 - Prassi di verifiche e controlli	pag. 54
Art. 58 - Impianti mobili	pag. 55
Art. 59 - Manutenzione	pag. 55
Art. 60 - Sanzioni	pag. 55
Art. 61 - Periodo transitorio	pag. 56
Art. 62 - Disciplina dei luoghi soggetti a regole specifiche	pag. 56
Art. 63 - Impianti esistenti	pag. 56

Parte quinta - **Inquinamento luminoso. Regole per l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata**

Art. 64 - Finalità	pag. 57
--------------------------	---------

Art. 65 – Criteri generali	pag. 57
Art. 66 – Nuovi impianti	pag. 57
Art. 67 – Impianti preesistenti	pag. 57
Art. 68 – Criteri integrativi	pag. 57
Art. 69 – Disposizioni	pag. 58
Art. 70 – Titoli abilitativi	pag. 58
Art. 71 – Applicazione	pag. 58
Art. 72 – Sanzioni	pag. 58

Parte sesta – Inquinamento acustico. Regole per la tutela dell’ambiente esterno e dell’ambiente abitativo

Art. 73 – Finalità ed obiettivi	pag. 59
Art. 74 – Normativa di riferimento	pag. 59
Art. 75 – Adempimenti e sanzioni	pag. 59

Parte settima – Disposizioni varie

Art. 76 - Danno o pericolo pubblico	pag. 60
Art. 77 - Altri provvedimenti del Dirigente del settore preposto	pag. 60
Art. 78 - Entrata in vigore del presente Regolamento	pag. 60
Art. 79 - Norme abrogate	pag. 60
Art. 80 - Adeguamento delle costruzioni esistenti	pag. 61
Art. 81 - Norme prevalenti	pag. 61
Art. 82 - Poteri di deroga	pag. 61

Allegati:

A - Elaborati richiesti per la redazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata	pag. 64
B - Elaborati richiesti per la domanda di Permesso di costruire	pag. 66
C - Elaborati richiesti per la Denuncia di Inizio Attività	pag. 70

Parte prima - Disciplina degli interventi

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1 Contenuto e validità del Regolamento

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi degli artt. 33 e seguenti della legge 17/08/1942, n. 1150 e ai sensi dell'art. 4 del D. P. R. 380/2001, disciplina le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito del territorio comunale come pure quelle che attengono ad opere diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune.

2. Si intendono automaticamente recepite le nuove disposizioni legislative più restrittive di quelle attualmente vigenti, senza necessità di ulteriori approvazioni degli organi superiori.

Art. 2 Definizione di termini e particolari prescrizioni

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio sono definiti:

ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO: s'intendono gli interventi volti ad adeguare gli organismi edilizi ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico - sanitarie vigenti.

Tali interventi debbono essere volti all'eliminazione d'inconvenienti igienico – sanitari presenti su immobili esistenti.

ALTEZZA UTILE: è la misura che si considera ai fini dell'individuazione dei locali abitabili (ossia aventi un'altezza virtuale non inferiore a ml 2,70) e di quelli accessori (ossia aventi un'altezza virtuale inferiore a ml 2,70 e superiore a mt. 2,40).

ALTEZZA NETTA: del vano è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di calpestio e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto.

In caso di solai curvilinei l'altezza del vano sarà determinata con una integrale (vedi casi fg. 1).

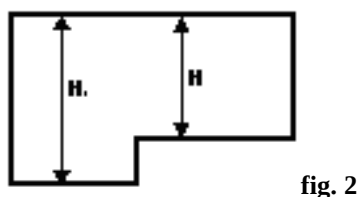
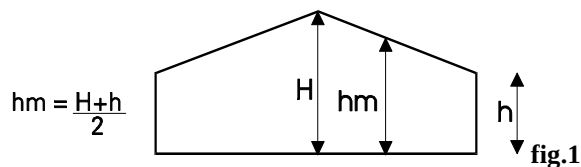
ALTEZZA VIRTUALE: per i locali aventi soffitti inclinati a più pendenze è data dal rapporto Vu/Sp , dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Sp la relativa superficie di pavimento.

I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi dell'orditura principale sia maggiore di 6 mt e/o se la distanza tra le travi dell'orditura secondaria sia maggiore di mt. 1,00.

Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza del vano è la media delle altezze.(fig.1)

Nel caso di vani ad altezze diverse l'altezza netta e/o virtuale sarà verificata per ciascuna parte del vano. (fig. 2)

Nel caso di vani con struttura di copertura realizzata con capriate, l'altezza del vano è misurata dal pavimento all'estradosso della catena.



EDIFICIO O FABBRICATO: si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie e spazi vuoti oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE: gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolte architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Ove è richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici, le forme, l'altezza, i materiali, e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (es. antenne paraboliche) sono indicati nelle norme tecniche, in abachi o in sussidi operativi.

L'installazione di antenne televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale di tipo condominiale, deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

L'installazione d'antenne paraboliche deve avvenire con impianto centralizzato.

CHIOSTRINA POZZO LUCE: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e che consente di illuminare e ventilare solo locali non abitabili (vedi art. 49).

COPERTURA: è l'elemento strutturale di chiusura dell'edificio. Se realizzato inclinato, la pendenza non potrà superare il 33% o il rapporto 1/3 (H/I).

CORTILE: area libera scoperta che consente di illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro (vedi art. 49).

ISOLATO: un complesso di edifici circondato da strade

LOCALI PRATICABILI: sono esclusivamente quelli dei sottotetti che collegati con scale fisse e/o mobili ai sottostanti vani utili principali abitabili e/o agibili, e/o adiacenti agli stessi presentano altezza media virtuale inferiore a m. 2,20 e un'altezza minima inferiore a mt. 0,50.

In detti locali è vietata la realizzazione di poggiali, e di abbaini; è consentita la realizzazione di terrazze in taglio di falda per l'installazione di impianti tecnologici purché la somma delle loro superfici non superi il rapporto di mq. 1/20 con la superficie del sottotetto e la somma della lunghezza delle terrazze non superi il rapporto di mt. 2/10 del fronte prospettico; le eventuali aperture potranno essere realizzate in falda (lucernai) e/o nelle murature portanti perimetrali e non superare il rapporto di 1/10 della superficie di pavimento del locale ricavato. Detti locali non possono essere utilizzati ai fini residenziali.

LASTRICO SOLARE: copertura piana di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico (vedi art. 49).

LOGGIA: parte dell'edificio aperta su un lato.

Pareti finestrate e non finestrate

PARETI FINESTRATE: si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

c) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;

d) i tratti di parete di cui al punto "c" sottostanti a finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime considerando l'altezza max dell'edificio costruendo;

e) le pareti prive di finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili

PARAPETTI, BALAUSTRATE E RINGHIERE: i parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe etc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno mt. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

La parte opaca del parapetto non potrà superare i cm. 60 di altezza dalla pavimentazione di calpestio per una lunghezza inferiore al 60% della lunghezza effettiva del parapetto stesso, con

l'avvertenza che il parapetto sia in attraversabile da una sfera di cm. 10 di diametro e non scalabile. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza minima di mt. 1,00.

Finestre con parapetti ad altezze inferiori, devono essere munite di ringhiere o di vetrata antisfondamento in modo di raggiungere un'altezza di almeno mt. 1.00.

PARCHeggi: per spazi a parcheggio si intendono solo gli spazi per la sosta del veicolo; ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 e sue successive modifiche e/o integrazioni.

PERTINENZE NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI: sono i piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati e non utilizzabili in modo autonomo, diversi da quelli di cui al punto seguente.

ARREDO DEGLI SPAZI SCOPERTI:

Ferma restando la disciplina del Codice Civile e quella delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico costituiscono semplice arredo degli spazi scoperti, e in quanto tale sono interventi liberi e pertanto sottratti alla disciplina dello strumento urbanistico comunale, i seguenti manufatti:

- *pergole*, ossia le impalcature in legno o metallo, con elementi superiori orizzontali, eventualmente dotate di rete o tenda ombreggiante permeabile, atte a sostenere piante rampicanti;
- *depositi attrezzi*, ossia cassette esclusivamente in legno, per il deposito degli attrezzi delle dimensioni massime di mq 12,00 di superficie coperta e di m 2,20 di altezza misurata dal terreno circostante all'intradosso della falda laterale di copertura. Il tetto dovrà essere a due falde con pendenza non superiore al 35%.

E' consentita l'installazione di un solo deposito per ogni lotto di terreno.

- *pensiline*, ossia le tettoie a sbalzo in legno o metallo, addossate alle pareti perimetrali dei fabbricati esistenti, aventi funzione di riparo dal sole e dalla pioggia, della sporgenza massima di m 2,00.

La copertura potrà essere piana o inclinata e ricoperta con manto di tegole a canale (coppi) ovvero in legno, rame. Sono da evitare comunque coperture in onduline a vista di qualsiasi materiale.

E' consentita l'installazione delle pensiline esclusivamente a protezione di porte e porte-finestre o di caminetti o barbecue posti in aderenza all'edificio;

- *gazebo*, ossia i chioschi in legno o metallo, interamente aperti lateralmente;
- *serre*, amovibili formate da intelaiature in legno o metallo aventi pareti e copertura in materiale plastico trasparente o vetro, con tetto inclinato o a forma curvilinea. Il manufatto dovrà avere funzioni di riparo di fiori o piante.

Le dimensioni non potranno superare le seguenti misure:

- altezza all'estradosso del colmo: m 2,00 dal terreno circostante;
- superficie coperta: massimo mq 12,00.

E' consentita l'installazione di una sola serra per ogni lotto di terreno.

- *tunnel a soffietto*, ossia struttura leggera amovibile ripiegabile a pacchetto per il riparo di una sola automobile. Tale struttura deve essere posizionata in modo da non essere visibile dalla pubblica via.

E' consentita l'installazione di un solo tunnel per ogni lotto di terreno.

- *Caminetti*, non addossati all'edificio privi di soprastanti elementi di copertura strutturali; gli stessi possono anche essere collocati all'interno di pergole o gazebo come sopra descritti.

Tutti gli interventi sopra descritti devono rispettare le vigenti normative sulla sicurezza, le cui certificazioni dovranno rimanere in possesso del proprietario a propria tutela e garanzia.

Tutti gli interventi liberi sopraccitati che non rispettano le misure o le caratteristiche costruttive di cui sopra verranno considerate opere in assenza di SCIA, o di Permesso di Costruire e sanzionati di conseguenza.

Le pavimentazioni delle sopraccitate strutture dovranno essere di tipo drenante.

PIANO DI UN EDIFICIO: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

PIANO FUORI TERRA: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di un piano, ricompreso in un vano, il cui pavimento si trovi nelle condizioni specificate al punto precedente.

Sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota inferiore a ml 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

In sintesi per piano fuori terra si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota maggiore di m. - 0,30 posta uguale a m. 0,00 la quota di piano campagna.

PIANO SEMINTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a ml 0,90 rispetto al terreno circostante.

In sintesi per piano seminterrato si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore o uguale a m. - 0,30 ed il soffitto si trova ad una quota superiore o uguale a m. 0,90, posta uguale a m. 0,00 la quota di piano campagna.

PIANO INTERRATO: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dell'intradosso del solaio soprastante sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml 0,90.

In sintesi per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore a m. 0,90, posta uguale a m. 0,00 la quota di piano campagna.

PORTICO: parte coperta dell'edificio, posta al piano terra aperta almeno su un lato con funzione di passaggio e/o collegamento.

PROCESSO EDILIZIO: si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della fattibilità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato.

SAGOMA: è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, escluso sporti aggettanti, balconi inferiori a m.2,00) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

SCALA ESTERNA: elemento di collegamento verticale, aperto e non coperto, esterno al corpo di fabbrica.

SCALA DI SICUREZZA: elemento di collegamento verticale, esterno al corpo di fabbrica, non utilizzabile come collegamento verticale principale, imposto da normative di sicurezza vigenti.

STRADA: area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

SUPERFICIE D'ILLUMINAZIONE E D'AEREAZIONE : fatte salve le deroghe per gli edifici di valore storico ambientale non dovranno mai essere inferiori ai parametri fissati dalle normative in materia vigenti.

La superficie illuminante viene computata in base alle dimensioni del foro finestra/porta, escludendo la cassa ancorata alla muratura.

La superficie di areazione viene valutata misurando le parti realmente apribili, escludendo pertanto tutte le parti con vetri e/o strutture fisse. Nel caso di serramenti scorrevoli sarà riconosciuta solo la metà della superficie complessiva (fig. 3)

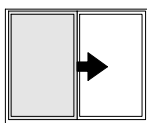


fig. 3

SUPERFETAZIONE: costruzione a carattere precario o consolidata, aggiunta od indipendente rispetto all'edificio principale, che non risulta integrata compiutamente con il contesto, edificato o non, e che ne comportino il degrado.

SUPERFICIE DI VENDITA: ai fini della classificazione degli esercizi e per la dotazione degli standards si intende superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature, vetrine e quella dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

È esclusa la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.

UNITÀ IMMOBILIARE: si intende la più elementare aggregazione di vani edilizi, ordinariamente coincidente con la partizione catastale, avente caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale.

UNITÀ RESIDENZIALE: si intende un insieme di vani utili con un minimo di due, destinato all'abitare, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o sul pianerottolo, cortile, terrazzo ecc.

L'unità residenziale deve intendersi abitazione permanente qualora sia utilizzata da soggetti che vi stabiliscano la propria residenza ed ottengano l'iscrizione anagrafica per un periodo di almeno 250 giorni l'anno.

L'unità abitativa deve intendersi abitazione temporanea qualora sia utilizzata da soggetti che non rispettino i requisiti di cui al paragrafo precedente

E' vietata la realizzazione di unità immobiliari formate da un singolo vano.

VANO UTILE O LOCALE ABITABILE: lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro o altro materiale anche facilmente amovibile) con i parametri di cui all'art. 27 e una ampiezza sufficiente a essere considerata camera da letto (minimo mq. 9,00) nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra.

Sono locali ove la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, taverne ecc.)

Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

VANI ACCESSORI O LOCALI DI SERVIZIO: si intendono i vani compresi nelle unità immobiliare destinati a servizi, ai disimpegni, ecc, (bagni, anticamera, corridoio, stanze armadio, cantine, ripostigli, depositi, garage ecc.,) nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti per essere considerata vano utile.

VOLUMI TECNICI: sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità, trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, i volumi relativi ai vespai (purché contenuti nell'altezza massima di cm. 50) i volumi dei tetti non praticabili per la parte eccedente l'altezza massima del fabbricato.

Sono considerati altresì volumi tecnici tutti quei locali atti a contenere serbatoi di accumulo, apparecchiature tecniche strettamente connesse agli impianti di produzione di energie da fonti rinnovabili. Tra questi vengono compresi le C.T. imposte dalle normative vigenti nelle superfici minime ivi previste dalle norme antincendio.

Art. 3 Definizioni di parametri

1. Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione vengono così definiti:

St superficie territoriale: è la superficie di territorio comprendente la superficie fondiaria, come definita al punto successivo e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rapporto tra volume massimo costruibile e la superficie territoriale interessata all'intervento è definito indice di fabbricabilità territoriale (It).

Tale indice si applica solo in sede di strumento urbanistico attuativo.

Sf superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico (prevalendo questo sui dati catastali in caso di discordanza), al netto delle superfici per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente è quella considerata al momento del rilascio della licenza, concessione o autorizzazione edilizie.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente è definito indice di fabbricabilità fondiaria (If) ed è espresso in mc/mq.

Sc superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli sporti di copertura fino a m. 1,50, gli aggetti, senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m. 2,00, le scale esterne, le scale di sicurezza, i vespai e/o piani interrati fino all'altezza massima di cm. 50, e gli elementi architettonici decorativi non strutturali; sbalzi con dimensioni maggiori sono computati per la parte eccedente.

Per gli edifici ricadenti in aree produttive sono esclusi, dal computo, gli impianti tecnologici quali silos, depositi sostanze pericolose, depuratori che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali, che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità.

h altezza massima del fabbricato: corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota minima come sotto definite:

Metodi di misurazione:

Su terreno piano si misura a partire dalla quota naturale del terreno, o da quella del terreno sistemato se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Qualora l'ultimo piano è il sottotetto con copertura inclinata l'altezza sarà misurata tra la media delle altezze.(fig. 4);

Su terreno inclinato: l'altezza sarà misurata dal valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte;

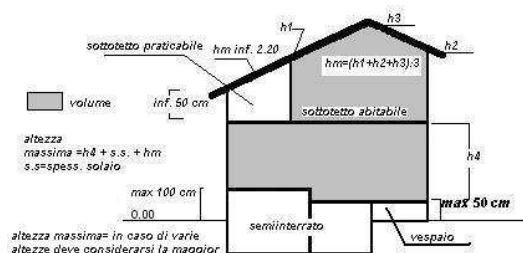


fig4

Nel caso di gruppi di edifici l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi (fig. 5).

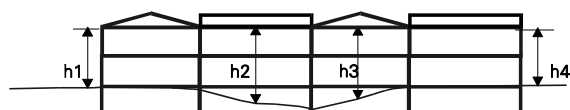


fig. 5

Nel caso di applicazione nell'ambito di uno strumento urbanistico, o in aree urbanizzate, sarà misurata a partire dalla quota marciapiede fronteggiante il lotto o in assenza di marciapiede dalla quota dell'asse stradale.

Sono fatte salve le previsioni della Legge Regionale 30 lug. 1996, n. 21; sono escluse altresì le altezze relative ai volumi tecnici e ai piani interrati e seminterrati per un'altezza fuori terra di mt. 1,00 misurata dalla quota 0.00; la restante altezza va conteggiata.

V volume urbanistico: è il volume del solido emergente dal terreno, anche se aperto sui lati, dato dalla sommatoria del prodotto della Sc di ogni singolo piano per la propria relativa altezza lorda (altezza netta più spessore del solaio di pavimento) e sino al raggiungimento dell'altezza massima del fabbricato, con esclusione di:

- chiusura invernale di aree scoperte di pertinenza di pubblici esercizi purché realizzate con strutture leggere in vetro e metallo completamente amovibile;
- coperture stagionali di impianti sportivi scoperti, realizzate con teloni di materiale plastico o simili, fissati su strutture reticolari e/o tensostrutture metalliche;
- i vani ascensori e i vani scala;
- volumi tecnici;
- locali praticabili;
- i garages, in applicazione della Legge 122/1989, sino ad un massimo di mq. netti 18,00 o mc 44,00 lordi per unità abitativa; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
- i "servizi alberghieri" così come definiti dalle N.T.A. del P.R.G.;
- porticati ad uso pubblico di qualsiasi dimensione;
- portici e logge con profondità sino a m. 2,00; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente con inclusione del volume corrispondente
- locali seminterrati ed interrati per la parte fuoriuscente pari rispettivamente a mt. 1,00 e m. 0,90 dalla quota 0.00; la parte eccedente va computata.

Restano fatte salve le disposizioni relative alla determinazione del volume di cui alla Legge Regionale n. 21/96

It indice di edificabilità territoriale: è la capacità edificatoria delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo. Esso stabilisce il rapporto, espresso in mc/mq, tra il Volume urbanistico (V) e la Superficie territoriale (St). L'utilizzo dell'It è ammesso entro il minimo del 75% ed il massimo del 100%.

If indice di edificabilità fondiaria: è la capacità edificatoria dei lotti edificabili.

Esso stabilisce il rapporto, espresso in mc/mq, tra il Volume urbanistico (V) e la Superficie fondiaria (Sf).

L'utilizzo dell'If è ammesso entro il minimo del 75% ed il massimo del 100% cumulato con eventuali riduzioni dell'It.

Rc rapporto di copertura: è la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

Ds distanza dalla strada: è la distanza minima che intercorre tra il perimetro corrispondente alla determinazione della Sc ed il confine stradale, misurata ortogonalmente al confine stesso.

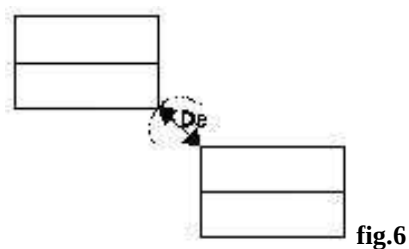
Dc distanza dai confini: è la distanza minima che intercorre tra il perimetro corrispondente alla determinazione della Sc ed il confine del lotto, misurata ortogonalmente rispetto al confine stesso (fig. 7). Per i locali praticabili la distanza minima dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a quella stabilita dal Codice Civile e, in ogni caso, detti locali non dovranno sopravanzare l'esistente.

Df distanza tra i fabbricati: è la distanza minima che intercorre tra i fronti prospettanti corrispondenti alla determinazione delle Sc, con l'esclusione dei portici senza sovrastanti corpi chiusi e dei volumi tecnici o locali praticabili quando non finestrati alle pareti verticali. Devono essere comunque rispettate le distanze e i distacchi minimi fissati dal Codice Civile.

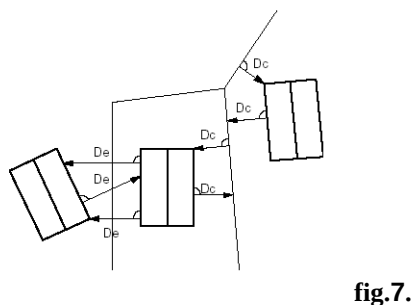
Nel caso di un unico organismo edilizio realizzato all'interno di un unico lotto, non sono prescritti limiti di distanza tra corpi di fabbrica qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

“De” distacchi tra gli edifici: sono misurati, sulle proiezioni orizzontali degli edifici, in direzione perpendicolare ad una delle due superfici opposte (fig. 7)

Nel caso di edifici che non si fronteggiano la distanza, misurata radialmente, non potrà essere comunque inferiore a mt. 3. (fig. 6)

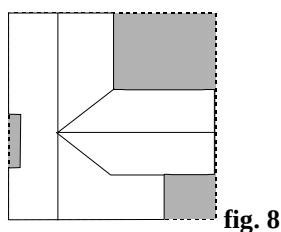


Le distanze dai confini “Dc” sono misurate in direzione radiale; (fig. 7)



Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 2,40 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

Si superficie di inviluppo: per superficie di inviluppo si intende la superficie della figura geometrica semplice, in generale quadrangolare, nella quale risulta inscritta la superficie coperta dell'edificio principale e dei corpi aggiunti. (fig. 8)



A allineamento: è il fronte di edificazione su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.

L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa.

Sono fatte salve in ogni caso tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.

E' determinato dalla posizione degli edifici esistenti sui lotti contigui e, quando non ci sono edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dalla sede stradale. (fig. 9)

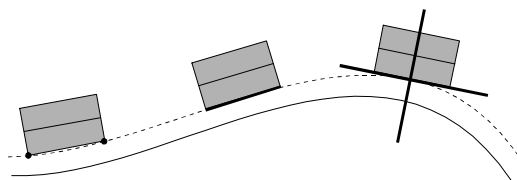


fig. 9

Lm lotto minimo d'intervento: per lotto minimo d'intervento si intende l'area minima richiesta per attuare un intervento edilizio diretto.

Le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale provvedono a determinare la superficie minima per ciascuna zona omogenea.

I parametri relativi a h, V, If, Rc sono dei massimi.

I parametri relativi a Ds, Dc, Df sono dei minimi

Art. 4 Distanza dal limite di zonizzazione e costruzioni in aderenza.

1. Le NTA del PRG determinano per ogni singola zona i distacchi da strade e confini da rispettare nella esecuzione degli interventi.

Restano esclusi da tali limitazioni le opere ed i manufatti di seguito elencati che non costituiscono Sc così come definita al precedente Art. 3, per i quali si applicano, qual'ora non diversamente stabilito dalle N.T.A., le norme del Codice Civile (mt. 1,50 dai confini e mt. 3,00 dai fabbricati o aderenza).

Tali opere possono essere (elenco indicativo e non esaustivo):

- a. manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, vani ascensori ecc.;
- b. manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
- c. strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
- d. manufatti interrati, per i quali la distanza minima dalle strade non dovrà essere inferiore a m. 1,00 misurata all'esterno del relativo muro di contenimento;
- e. volumi tecnici;
- f. recinzioni e muri di cinta sino a m. 1,50 di altezza;
- g. strutture di sostegno dei pergolati e le pertinenze non autonomamente utilizzabili in genere, per cui la distanza minima dai confini e dalle strade non dovrà essere inferiore a m. 1,50, salvo produrre il N.O. della proprietà confinante per misure inferiori;
- h. i seguenti servizi alberghieri (tettoie di copertura dei parcheggi e delle vasche del fango, vasche e/o mescolatori per il fango) la cui distanza da strade e confini non dovrà essere inferiore a m.1,50.

2. Per i fabbricati su fondi finitimi, se non uniti o aderenti, è ammessa la costruzione in aderenza secondo quanto stabilito dall'art. 877 del Codice Civile, fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, ecc. e salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati e pareti finestrate previste dalle norme e leggi vigenti.

3. Su autorizzazione scritta della proprietà confinante, tramite apposizione della firma anche sui grafici riportante la planimetria debitamente quotata e indicante le pareti finestrate, può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore a quanto indicato dalle norme di attuazione del PRG, fermo restando le disposizioni legislative sovracomunali sul distacco tra fabbricati.

4. Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessate da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dallo strumento urbanistico primario, il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia un confine tra proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica

Capo 1 - Tipologie degli interventi edilizi

Art. 5 Interventi sull'edilizia esistente

Gli esempi riportati nel presente articolo debbono essere ritenuti indicativi e non esaustivi.

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli 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.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria si articolano in:

a) opere esterne:

- il riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, la riparazione dei comignoli, la riparazione dei pluviali e grondaie, nonché per quest'ultimi la sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), purchè non ne siano mutate le caratteristiche esteriori;
- il ripristino delle facciate con materiali che hanno le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
- le riparazioni di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini; i rappezzi a parti pericolanti delle facciate;
- le riparazioni ed il rifacimento, con materiali aventi caratteristiche similari a quelle preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione esterna dei cortili, cavedi, ecc.;
- la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi, purchè non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc.);
- la sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- la riparazione o la sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche.

b) opere interne:

- la riparazione e il rifacimento delle pavimentazioni interne e il rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- la riparazione e il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, la riparazione, la sostituzione e la posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- l'apertura e la chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare purchè non volte all'aumento delle unità immobiliari o alla loro modifica di destinazione d'uso;
- la costruzione di arredi fissi, le piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, aperture in pareti divisorie della stessa unità immobiliare, nonché tamponamenti interni che lasciano invariati i serramenti esterni, purchè i rapporti aeroilluminanti non siano in contrasto con i regolamenti vigenti;
- la posa in opera di doppi serramenti o di doppi vetri nonché di cancelletti di sicurezza, all'interno.
- l'installazione e lo spostamento di pareti mobili purchè vengano rispettati i rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento locale per locale.

c) impiantistica:

- la riparazione, la sostituzione e la posa di apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio;
- la riparazione e la sostituzione di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura del gas nonché delle canne fumarie e dei relativi comignoli anche con l'installazione di caminetti interni, la riparazione e la sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed esterna, sino al limite di proprietà;
- l'installazione di citofoni e relative opere;
- le opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti dei fabbricati e non interessino spazi pubblici.

d) verde:

- la manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, ecc..

La realizzazione delle opere avviene sotto la responsabilità di chi ne dispone l'esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione degli interventi come opere di manutenzione ordinaria sia per quanto riguarda il rispetto alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

2. Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le 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 d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria si articolano in:

a) interventi interni agli edifici:

- modifica, apertura e chiusura porte, non comprese al precedente comma 1 lett. b);
- demolizione con ricostruzione, anche in altra sede, di tramezzi con o senza modifica di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico - sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti delle fondazioni ammalorate o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale, ammalorate, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e quote (d'imposta e di colmo) con o senza modifica di materiali.

b) interventi esterni agli edifici:

- rifacimento e realizzazione di, intonaci, rivestimenti e pavimenti con tipologie diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con tipologie diverse da quelle esistenti e messa in opere di inferriate;
- rifacimento e sostituzione di manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici, modifica e costruzione di canne fumarie, impermeabilizzazioni;
- modifica delle recinzioni e altre sistemazioni di parti esterne;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai fini del risparmio energetico sempre che questi non comportino volumi esterni.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Restauro:

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzate al recupero ed al ripristino dell'organismo edilizio esistente nella totalità dei propri caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso compatibile.

Il restauro comporta interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; modificazione e risanamento di elementi della struttura resistente ammalorati nel rispetto del comportamento statico globale dell'edificio, del tipo di materiale usato e delle dimensioni originali;

eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità; ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite comunque in presenza di adeguata documentazione; conservazione e ripristino di spazi aperti storici annessi all'edificio (orti, broli, giardini, aie, cortili, etc.).

Risanamento conservativo:

Gli interventi consistono in un insieme di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio esistente, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti per l'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Il risanamento conservativo comporta: modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative, installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiunto; inserimento di impianti accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi normati dal R.E. vigente) senza alterazioni delle strutture resistenti; inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati anche con modifiche delle superfici e dei volumi esistenti.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Eccettuato il caso di edifici di pregio soggetti a particolare disciplina o tutela, gli interventi di l'atto abilitativo per la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, c.1, lett. d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purchè la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'art. 10, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagome esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, c.1, lett. d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

5. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli edifici sulle aree che si intendono recuperare come spazi aperti.

6. Il recupero di un volume esistente, urbanisticamente legittimo, è ammesso anche con la demolizione e ricostruzione fuori dal sedime nel rispetto delle normative vigenti per distanze tra fabbricati, da strade e dai confini.

E' sempre fatta salva la cubatura esistente anche ai fini del contributo concessorio per il quale verrà considerata alla stregua della ristrutturazione.

7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l' esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8. Il cambio di destinazione d'uso consiste nella modifica delle destinazioni d'uso anche senza opere edilizie.

Esso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso (così come definite nelle Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale).

Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità immobiliare la destinazione d'uso risulta dall'atto autorizzativo legittimante l'immobile, in assenza (edificazione ante 1967) può essere individuata, dalla classificazione catastale attribuita nel primo accatastamento oppure è desumibile dalla tipologia e dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

9. Per gli edifici di interesse storico-ambientale individuati dal PRG, gli interventi possono essere limitati ad una sola parte delle opere rientranti nella singola categoria di intervento, in conformità alle prescrizioni dello stesso PRG.

Art. 6 Interventi di nuova edificazione e ampliamento.

1. Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che interessano le aree non edificate al momento di adozione PRG. volti a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra ai sensi dell'art. 3, lettera "e - e.1 - e.2 - e.3 - e.4 - e.5 - e.6 - e.7" del D.P.R. 380/2001"

2. La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le modalità previste dagli strumenti urbanistici.

3. Gli interventi di ampliamento consistono in aggiunte di volumi nuovi a quelli esistenti. Gli ampliamenti possono essere in altezza o in aderenza.

4. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria e/o temporanea.

Art. 7 Interventi sul suolo

1. Gli interventi consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno.
Essi comprendono anche la costruzione di infrastrutture, di impianti ed attrezzature in superficie ed in profondità.

2. In particolare sono interventi di sistemazione del suolo:

- apertura di nuovi pozzi;
- movimenti di terra con accumulo e/o asporto di materiale;
- opere per il ripristino dei corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- opere per la raccolta ed il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei.

Art. 8 Interventi di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione sono definite ai sensi dell'art. 4 della L 847/64, integrato dall'art. 44 della L. 865/71 e dall' art. 26 bis della L.38/90.

2. In particolare si definiscono:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta, di parcheggio e riservate alla pedonalità;
- spazi a verde attrezzato;
- reti e impianti idrici, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- reti e impianti di pubblica illuminazione;
- opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- scuole superiori;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;

- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- cimiteri;
- impianti di depurazione.

Capo 2 - Procedure per gli interventi urbanistico-edilizi

Art. 9 Soggetti legittimati agli interventi

1. Le istanze relative agli interventi edilizi o urbanistici possono essere presentate dalla ditta legittimamente proprietaria dell'immobile (edificio o area) o da chiunque altro vi abbia titolo in base alle leggi e norme in vigore.
2. L'atto abilitativo, quando viene richiesto da privati su aree del demanio e/o di enti pubblici, è subordinato alla preventiva concessione dell'ente proprietario degli immobili.
3. La responsabilità civile e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti interessati ai lavori o titolari dell'atto abilitativo, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio.
4. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli artt. 2229 e seguenti del Codice Civile.

Art. 10 Procedure per gli interventi urbanistico-edilizi

1. L'esecuzione degli interventi rilevanti ai fini urbanistico-edilizi è subordinata a:
approvazione dello strumento urbanistico attuativo:- per l'urbanizzazione delle aree ai fini della successiva edificazione, tramite gli interventi descritti al successivo art.11 e comunque per tutti quelli previsti da leggi statali o regionali (L.R. 61/85, D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e/o loro integrazioni).
permesso di costruzione:- per la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, tramite gli interventi descritti al successivo art. 12; e comunque per tutti quelli previsti da leggi statali o regionali (L.R. 61/85, D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e/o integrazioni).
permesso di costruzione:- per la realizzazione di opere edilizie di cui al successivo art.12 (installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui all'art. 3, comma 1, lettera e4 del D.P.R. 380/2001).
denuncia d'inizio attività: per tutti gli interventi consentiti con questo atto abilitativo dalle norme vigenti.
Sono fatte salve le procedure di cui ai successivi comma 13 e 14.
2. Le costruzioni precarie e temporanee non costituiscono trasformazione urbanistico-edilizia del territorio e non sono soggette a permesso di costruzione. I caratteri di precarietà e di temporaneità devono essere compresenti e relazionati a particolari esigenze quali:
 - a) esistenza di cantiere relativo a lavori già oggetto di permesso/autorizzazione edilizia;
 - b) manifestazioni sportive, culturali, ecc., con carattere eccezionale e comunque temporalmente limitato.
3. Nel caso di installazione di tendoni o simili per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può superare 1/3 dell'area disponibile.
4. Le costruzioni temporanee ma non precarie sono equiparate alla nuova costruzione e devono quindi rispettare i parametri di zona e le norme del presente Regolamento Edilizio.
5. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione anche saltuaria o la predisposizione di area per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes, campers e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

6. Le costruzioni di tipo precario, ovvero non stabilmente incorporate nel terreno, ma destinate ad un uso perdurante nel tempo, ancorché a carattere stagionale, sono soggette al rilascio di permesso di costruzione e quindi al rispetto delle Norme tecniche di attuazione e del presente Regolamento Edilizio. Esse possono riguardare:

- a) chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari, bibite, gelati, ecc.;
- b) coperture amovibili di tipo pressostatico o prefabbricato per impianti sportivi, manifestazioni culturali, sportive, ecc.;
- c) tendoni chiusi., costruzioni prefabbricate per attività commerciali o di pubblico esercizio, attività produttive, ecc..

7 Le tende, a servizio di esercizi pubblici, a copertura di spazi destinati alla somministrazione di cibi e bevande e costituite da strutture leggere aventi specifiche caratteristiche di precarietà e facilmente amovibili, sono rilasciate a titolo gratuito nel rispetto della compatibilità dell'intervento con la specificità delle singole zone nonché all'osservanza di particolari prescrizioni.

Analogamente potrà essere ammessa la chiusura perimetrale delle stesse esclusivamente a carattere stagionale.

8. I permessi di costruzione di cui ai commi 6 e 7 potranno essere rilasciati a tempo determinato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto.

Il rilascio dei permessi è subordinato alla presentazione di polizza fidejussoria, alla sottoscrizione da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spesa e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento a semplice richiesta dell'Amministrazione.

Il Sindaco può in ogni caso imporre l'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

9. Le costruzioni trasferibili di cui al comma 6 lettera a) (chioschi e simili) possono essere permesse sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni devono comunque rispettare i seguenti criteri:

- non sorgere in aree prossime ad incroci stradali;
- non limitare la visibilità per la circolazione veicolare e non ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche;
- non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili se in aderenza agli edifici esistenti;
- la larghezza libera del marciapiede non risulti inferiore a m. 1,50;
- dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2,00;
- non siano in prossimità di monumenti ovvero limitare particolari visioni panoramiche;
- superficie coperta massima non superiore, compresa gli sporti, di norma, a mq. 30,00 e altezza massima totale non superiore a m. 3,00;
- possono in casi particolari essere abbinate;
- nel caso di più richieste per l'installazione nella stessa località, devono essere collocate ad una distanza tra loro pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e simili di cui ai commi 6 lettere b) e c) e 7 sono consentite purchè non provochino impedimenti per il normale andamento del traffico, deve essere garantito uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

10. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali telefoniche ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere ubicati anche sul confine di proprietà.

11. Non sono soggetti al rilascio dei provvedimenti di cui al precedente comma 1 i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, ferma restando per quelli riguardanti immobili sottoposti a vincolo ex legge n. 1497/1939 e/o n. 1089/1939, e successive modifiche e/o integrazioni l'eventuale necessità di acquisire le prescritte autorizzazioni;
- opere di assoluta urgenza e/o necessità, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità (vedi art. 54);
- opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità, ecc.);
- manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli impianti tecnologici anche privati;
- installazione di tende solari, purché la struttura portante sia infissa nella muratura dei fabbricati e non direttamente appoggiata al suolo ed a condizione che lo sporto delle tende stesse dalla muratura non superi m. 2,00 e purché non ricadano o fronteggino aree o spazi pubblici;
- manufatti pubblicitari e le targhe professionali, nei casi previsti dal Regolamento comunale sulla pubblicità;
- realizzazione delle torrette dei camini sporgenti dalle coperture;
- l'utilizzo di teli antigrandine o teli ombreggianti a confine tra proprietà finitime fino ad un'altezza massima di m. 1,50;
- gli altri interventi indicati all'art. 76 della L.R. 61/85 e art. 6 del D.P.R. 380/2001 per:
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
 - i miglioramenti fondiari di tipo agronomico e la coltivazione di cave o torbiere;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati;
 - gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
 - eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ovvero comportino attività edilizia.
- interventi ordinati dal Dirigente di demolizione di opere abusive;
- gli scavi compiuti da Enti o Aziende erogatrici di servizi;
- la manutenzione delle reti di distribuzione dei servizi (gas, acqua, energia elettrica, telefono fognatura pubblica) effettuate dagli Enti o Aziende erogatrici di servizi.
- La costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva la facoltà di intervento del Sindaco o del Dirigente per l'igiene ed il decoro;
- l'installazione di indicatori stradali e di apparecchi per i servizi collettivi;
- l'installazione di barbecues fatta salva la necessità di acquisire, ove ricorra il caso, il N.O. del condominio e comunque a condizione che i fumi non arrechino danno o molestia alle proprietà finitime.

12. Per gli interventi di cui al comma 10 dovrà essere data comunicazione scritta allo sportello unico per l'edilizia con indicate le opere previste.

Gli interventi anzidetti dovranno comunque ottenere, gli eventuali pareri e/o nulla-osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, idraulica, di sicurezza antincendi, impiantistica, mineraria, ecc.

13. Le opere interne come definite dall' art.26 della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dall' art.76, comma 2, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni sono soggette alla procedura di asseverazione così come previsto dalle citate leggi, fatta salva la possibilità di presentare denuncia di inizio attività nei casi di cui al comma 1 lett. e) del successivo art. 14.

14. Gli interventi eseguiti dal comune o da altre amministrazioni, richiamati gli artt. 74 e 77 della L.R. 61/85, sono così disciplinati:

- a) l'approvazione delle opere pubbliche del Comune da parte dell'organo competente, individuato dalla legge 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, costituisce autorizzazione o permesso di costruzione; i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista

- abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
- b) per le opere pubbliche delle amministrazioni statali, o comunque insistenti su aree del demanio statale spetta alla Regione il rilascio del provvedimento edilizio necessario, nel rispetto delle disposizioni di cui all' art.81 del D.P.R. 616/1977 e successive modifiche;
 - c) per le opere pubbliche della Regione l'approvazione degli organi regionali competenti equivale a rilascio del provvedimento edilizio, nel rispetto del disposto dell'art. 77, comma 4 della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) gli altri Enti pubblici (Provincia, Consorzi, U.L.S.S., ecc.) devono ottenere il prescritto atto abilitativo;
 - e) le opere delle aziende esercenti un pubblico servizio (Amag, Italgas, Snam) sono soggette alle specifiche normative e comunque equiparate, ai fini della sussistenza di pubblico interesse ed ai sensi del succitato art. 74 della L.R. n. 61/85, a quelle di cui alla precedente lettera a).

Art.11 Piani attuativi

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale, laddove previsto, avviene mediante l'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata che consentono successivi interventi edilizi diretti.

Sono piani attuativi quelli indicati all'art. 11 della L.R. n. 61/1985.

2. Al piano attuativo deve essere allegata convenzione con i contenuti previsti dall'art. 63 della L.R. n. 61/1985, quando le opere sono realizzate dal privato.

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti in sede di presentazione del piano attuativo, i progetti di massima.

Il progetto esecutivo, in conformità a quanto previsto dalla convenzione, dovrà essere depositato ed ottenere il nulla osta dell'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori.

Tutte le opere devono essere eseguite sotto la sorveglianza dell' Ufficio Tecnico comunale.

3. I piani attuativi devono essere corredati dagli elaborati di cui all'allegato A del presente Regolamento.

4. I piani attuativi sono approvati secondo le modalità definite dalla L. R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione è subordinata al rilascio del permesso a costruire a norma del presente Regolamento.

6. Il rilascio del permesso a costruire per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato alla esecuzione delle principali opere di urbanizzazione primaria, definite in convenzione, interessanti i lotti stessi e alla trascrizione della convenzione nei registri immobiliari a cura e a spese dei privati.

7. Non può essere rilasciato il certificato di agibilità prima del collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione primaria e della parte di opere di urbanizzazione secondaria pertinente all'edificio purché autonome.

Restano sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni che di volta in volta si ritenessero necessarie all'interno delle convenzioni.

8. In caso di mancato accordo dei proprietari delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, il Sindaco ha facoltà di invitarli a presentare, entro un congruo termine, il piano di lottizzazione delle aree stesse secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale; decorso inutilmente detto termine il Dirigente del settore preposto provvede per la redazione d'ufficio secondo quanto disposto dalla normativa nazionale vigente e dalla L.R. 61/85 e successive modifiche e/o integrazioni.

9. Il piano di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio comunale, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree con invito a dichiararne l'accettazione, entro trenta giorni dalla notifica (eventualmente prorogabili su domanda degli interessati).

Art. 12 Permessi di costruzione

1. Sono subordinati a permesso di costruire, gli interventi previsti dalle normative statali e regionali in materia vigenti; in via indicativa e non esaustiva si individuano i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, *(anche prefabbricate) previste dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione delle opere di cui al comma 10 del precedente art. 10, ricostruzioni*, ampliamenti, ivi compresi gli edifici pertinenziali che superano i limiti previsti dall'art. 76, comma 1, punto 1, lett.a) della L.R. 61/1985, indipendentemente dalle modalità costruttive e dai materiali utilizzati, *ristrutturazioni urbanistiche*;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 fatto salvo nei casi specifici l'intervento tramite D.I.A.;
- c) i cambi di destinazione d'uso, effettuati, nel rispetto delle destinazioni di zona, mediante l'esecuzione di opere a ciò preordinate per le quali sia richiesto il permesso di costruire;
- d) i cambi di destinazione d'uso, conforme alle specifiche destinazioni di zona, effettuati anche senza l'esecuzione di opere, che implicino aumento degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 e successive modifiche e/o integrazioni;
- e) opere e/o interventi di:
 - urbanizzazione primaria e secondaria;
 - sistemazione di aree aperte al pubblico;
 - irrigazione e bonifica, qualora quest'ultimi siano eseguiti mediante manufatti;
 - costruzione o modifica di cappelle cimiteriali;
 - costruzione, modificazione e rimozione di monumenti, di edicole, di distributori di carburante;
 - costruzione o modifica di passi carrai, qualora quest'ultimi siano eseguiti mediante manufatti;
 - costruzioni di locali isolati nel sottosuolo purché non riconducibili al successivo art. 14;
 - collocamento e modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, antenne, escluse quelle televisive a carattere familiare o condominiale, ripetitori, silos, ecc.) di carattere permanente anche nel sottosuolo, se non riconducibili al successivo art. 14;
 - realizzazione di impianti sportivi, sistemazione e creazione di parchi, campeggi, villaggi turistici;
- f) modificazioni o varianti di qualunque natura, anche in corso d'opera, da apportare alle opere elencate nel presente articolo, purché non riconducibili al successivo art. 14, oggetto di concessione o permesso di costruire, che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, sulle destinazioni d'uso, sulla categoria edilizia e/o che modificano la sagoma e violano eventuali prescrizioni del titolo abilitativo originario.

2. Le domande di permesso di costruzione, redatte su modelli a stampa e/o su base informatica rilasciati dal Comune, corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'art. 3 della Legge 28/01/1977, n. 10, debbono essere indirizzate allo Sportello Unico dell'Edilizia Privata con gli elaborati di cui all'allegato B al presente Regolamento in triplice copia e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo di godimento dell'immobile.

3. Quando necessario, il responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie

4. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmati in originale per esteso dal richiedente e dal progettista.

La nomina e l'accettazione del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicate dopo il rilascio del permesso a costruire e prima dell'inizio dei lavori.

L'eventuale sostituzione del concessionario, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei lavori, deve essere comunicata per iscritto allo sportello unico per l'edilizia dai subentranti.

5. La domanda di permesso deve contenere la elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 Codice Civile.
6. Qualora la documentazione risultasse incompleta o non esaustiva ai fini istruttori il responsabile del procedimento può richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
7. Il responsabile del procedimento, può altresì richiedere l'integrazione della documentazione con relazioni specifiche, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, elaborazioni computerizzate, campionature, planivolumetrici, modine, simulacri in sito ecc., quando, per l'importanza dell'intervento – sia per la sua consistenza che per la sua ubicazione – si renda necessario l'utilizzo di detti ausili per una corretta valutazione del progetto
8. Il richiedente il permesso di costruzione, ove sia richiesto per legge, allega alla domanda il parere degli enti e degli Uffici competenti, secondo le procedure ed i limiti imposti dalle vigenti disposizioni di legge e dai suddetti Enti ed Uffici.
9. Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge, dovranno essere assunti dal richiedente con atto la cui sottoscrizione deve essere autenticata e, nel caso, registrato e trascritto ai sensi di legge prima del rilascio del permesso di costruzione.
10. L'esito della domanda è notificato all'interessato nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi.
11. E' consentito ai tecnici comunali accedere alle proprietà interessate all'edificazione o ai nuovi interventi nella fase dell'istruttoria delle richieste pervenute e successivamente durante l'esecuzione dei lavori.
12. Le domande di permesso potranno essere precedute da un progetto di massima inteso ad ottenere un giudizio preliminare sulle soluzioni urbanistiche e compositive, comunque non impegnativo per l'Amministrazione Comunale.
13. Il permesso di costruzione è rilasciato dal Dirigente nei termini e secondo le procedure stabilite dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.
14. Il rilascio del permesso di costruzione nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1497/1939 e 1089/1939 è subordinato alla preventiva acquisizione delle relative autorizzazioni.
15. Il permesso di costruzione è rilasciato dopo la corresponsione dei contributi di cui all'art.3 Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, nei modi, nelle forme e nei tempi stabiliti dalle apposite deliberazioni comunali.
16. Il regime dell'onerosità del permesso di costruzione è regolato dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dalle deliberazioni comunali applicative.
17. Il permesso di costruzione è sempre rilasciato salvi ed impregiudicati diritti di terzi, anche se tale riserva non sia espressamente contenuta nel singolo permesso.
18. Il diniego del permesso deve essere adeguatamente motivato.
19. La validità ed efficacia del permesso, sono regolate dagli artt. 11 e seguenti del D.P.R. 380/2001.
20. La proroga del termine di inizio o di fine lavori a causa di ritardi per fatti estranei alla volontà del titolare, può essere consentita purché motivata e presentata almeno 30 giorni prima dello scadere

del termine di validità del permesso di costruzione per dar modo agli uffici comunali di procedere all'istruttoria della richiesta.

21. Dopo la scadenza della validità del permesso per poter completare i lavori dovrà essere presentata una nuova domanda di permesso di costruzione o D.I.A., nel caso di opere rientranti nella D.I.A., riguardante le opere di completamento, con riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile di cui al progetto originario.

22. Il permesso può essere annullato dal Dirigente per motivi di legittimità; le opere, eseguite sulla base di un permesso, poi annullato, sono soggette ai provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 96 della legge regionale 27/06/1985, n. 61.

23. Il trasferimento del permesso ai sensi del penultimo comma dell'art. 78 Legge regionale 27/06/1985, n. 61, si verifica di diritto con l'acquisizione al protocollo comunale della comunicazione da parte del nuovo proprietario dell'avvenuto trasferimento della proprietà, corredata dalla copia del relativo atto.

24. Sono comunque fatte salve le disposizioni generali contenute nel D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 13 Denuncia di inizio attività (DIA)

1. Per la realizzazione dei seguenti interventi, deve essere presentata denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001 (elenco indicativo e non esaustivo):

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, gli accessi pedonali, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici collocamento o modifica di impianti tecnologici esterni che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire;
- h) parcheggi di pertinenza nel suolo e/o nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- i) tende parasole con sporgenze superiori a m. 2,00, purché non interessino o fronteggino aree o spazi pubblici;
- l) cambi di destinazione d'uso senza opere quando il cambio di destinazione d'uso non implichi l'aumento degli standards previsti dal D.M. 1 aprile 1968 e successive modifiche e/o integrazioni;
- m) le pertinenze non autonomamente utilizzabili così come definite all'art. 2;
- n) l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata.
- o) altre opere incluse nell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e/o integrazioni.
- p) infrastrutture esterne dei pozzi termali.

Queste potranno essere realizzate trascorso 30 gg dalla data di presentazione della D.I.A. allo Sportello Unico dell'edilizia che potrà avvenire solo dopo il recepimento delle autorizzazioni e/o nulla osta degli organi preposti che dovranno essere allegate alla D.I.A.

Il progetto dovrà tenere in considerazione l'ambiente circostante al fine di rendere l'opera decorosamente consona all'ambiente. L'area dovrà essere recintata tramite la piantumazione di siepe anche affiancata a rete.

2. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività gli interventi previsti all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001 che si elencano in modo indicativo e non esaustivo:

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 alla destinazione d’uso;

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 planovolumetriche, 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. Qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all’entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati. In mancanza si prescinde dall’atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l’esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui al precedente punto 2, sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione.

La realizzazione degli interventi di cui sopra – che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-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 decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

3. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l’interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

4. L’esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di *permesso di costruire*, ivi compresa l’onerosità di cui all’art. 3 della L. 10/77 e successive modifiche e/o integrazioni.

5. Nei casi di cui al comma 1, trenta giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori, l’interessato deve presentare la denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali descritti nell’allegato C al presente Regolamento, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell’opera al progetto presentato.

6. Nei casi di cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all’effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie di denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l’elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

7. Nei casi di cui al comma 1 il Dirigente del settore preposto, ove entro il termine indicato al comma 5 sia riscontrata l’assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l’ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all’Autorità Giudiziaria ed al Consiglio dell’Ordine, del Collegio o dell’Albo di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione o permesso di costruire.

8. Sono comunque fatte salve le disposizioni generali contenute nel D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Art. 14 Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo

Non sono soggette ad autonomo titolo abilitativo, secondo quanto disciplinato dal presente capo:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) le opere pubbliche di interesse regionale o provinciale;
- d) le opere pubbliche eseguite dai Comuni.

I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo avvertimento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Capo 3 Gestione e controllo degli interventi edilizi

Art. 15 Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.)

1. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è l'organo tecnico consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica, edilizia e del paesaggio, così come precisato dalla legislazione nazionale e regionale e dal presente Regolamento, nel rispetto delle competenze e responsabilità del Dirigente di settore e degli uffici comunali

2. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime il proprio parere, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti, verificandone il loro inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico in considerazione dei seguenti punti:

- a) caratteri dell'ambiente urbano;
- b) promozione dell'ambiente naturale;
- c) ordinamento degli spazi pubblici;
- d) compatibilità degli standards

riservando opportune attenzioni alle tipologie, ai materiali e ai colori.

3. La Commissione esprime un parere obbligatorio su:

- Tutte le richieste di rilascio del permesso di costruire inerenti aree e/o fabbricati vincolati;
- Modifiche al Piano Regolatore Generale e/o ai suoi allegati (R.E. , N.T.A.) quando riguardino aree o fabbricati oggetto di vincolo.

Alla Commissione possono essere richiesti pareri:

- riguardanti il rilascio di permessi di costruire di opere, che a giudizio del Responsabile del Provvedimento, abbiano, nel contesto di inserimento, un impatto urbanistico-edilizio, tale che necessiti recepire un parere consultivo

4. Della Commissione fanno parte:

- 1) due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente come previsto dall'art. 6 della L. R. 63/1994 ed esprime parere riguardo a :
- 2) il Dirigente del settore preposto o suo delegato, con funzioni di presidente;
- 3) il Funzionario tecnico addetto all'Edilizia Privata, o, in sua assenza, un Istruttore Direttivo Tecnico addetto all'Edilizia Privata, individuato dal Funzionario stesso;
- 4) il Funzionario Tecnico addetto all'Urbanistica o, in sua assenza, un Istruttore Tecnico addetto all'Urbanistica, individuato dal Funzionario stesso;

5. I due esperti in materia di bellezze naturali, sono eletti come previsto dalla L. R. 63/94 dal Consiglio Comunale con voto limitato ad uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.

6. Assiste alle sedute, in qualità di segretario, con funzione di redigere verbali, senza diritto di voto, un dipendente comunale designato dal Dirigente di settore.

7. I due membri elettivi rimangono in carica per la durata del mandato del Consiglio Comunale che li ha eletti e comunque svolgono le loro funzioni fino all'elezione dei nuovi commissari effettuata dal Consiglio Comunale rinnovato.

8. Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado o coniuge di altro componente la Commissione.

9. Ai componenti elettivi della Commissione spetta un gettone di presenza determinato dal Consiglio Comunale ed il rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni.

10. La convocazione della Commissione è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione, salvo casi di urgenza per i quali la convocazione potrà avvenire entro le precedenti 24 ore.

11. La Commissione può sentire, qualora ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i sottoscrittori delle istanze di cui agli articoli 11, 12, 13, inoltre la Commissione Edilizia Integrata può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
12. Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto dallo stesso e dal presidente.
13. Qualora uno dei membri eletti risulti assente dalle sedute della Commissione per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo decaduto e provvedere alla sostituzione.
14. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato della Commissione.
15. La seduta è valida in presenza di almeno tre componenti e purché siano presenti entrambi i membri elettivi

Art. 16 Inizio e ultimazione dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruzione deve denunciare preventivamente allo sportello unico dell'edilizia la data di inizio dei lavori.
Il titolare del titolo abilitativo può richiedere il controllo all'ufficio tecnico comunale relativamente:
 - alla determinazione dei capisaldi cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e di immissione delle fogne private in quella comunale.
2. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruzione deve altresì depositare presso lo sportello unico dell'edilizia, con ricevuta di avvenuto deposito, le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti le indicazioni del domicilio, nonché l'eventuale documentazione prescritta dal permesso di costruzione.
3. All'interno del cantiere, visibile dall'esterno, deve essere posto un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
 - la natura dell'intervento;
 - i nominativi del titolare del permesso di costruzione, del progettista, del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori e, ove occorre, del tecnico incaricato del calcolo statico;
 - gli estremi del permesso di costruzione o autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio attività o della comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85.In cantiere deve essere disponibile una copia dell'atto comunale, o di quelli che lo sostituiscono, con gli elaborati tecnici approvati per essere esibita agli agenti preposti al controllo.
4. L'inizio dei lavori si sostanzia:
 - *nel caso di nuove costruzioni* con l'eventuale sbancamento del terreno interessato e l'escavo e il getto completo di parti significative delle fondazioni;
 - *nel caso di intervento sull'esistente* con la manomissione dell'edificio;
 - *nel caso di opere di urbanizzazione* con i movimenti di terra finalizzati alla posa di manufatti.
5. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie e di finitura (intonaci, pavimenti, impianti igienici e idrici, la rete fognante, scale, infissi di porte e finestre, ecc.) ed è effettivamente abitabile o agibile.
6. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal committente e dal direttore dei lavori entro e non oltre 15 gg dalla loro ultimazione i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la

propria responsabilità, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della autorizzazione o permesso di costruzione o D.I.A..

7. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Art. 17 Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il Dirigente del settore preposto esercita la vigilanza sulle attività rilevanti ai fini urbanistico-edilizi per assicurarne la rispondenza a leggi e regolamenti statali, regionali, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nell'atto abilitativo, nonché delle norme di sicurezza e di pubblica incolumità, avvalendosi del personale appositamente autorizzato e della Polizia Locale.

2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

3. Per le contravvenzioni alle norme di cui al comma 1, il Dirigente del settore preposto applica le sanzioni previste dalla legislazione vigente, ordinando:

- la sospensione dei lavori;
- la demolizione e la rimessa in pristino;
- l'attivazione di interventi che eliminano situazioni di pericolo o di danno alla pubblica incolumità e che riportano l'edificio o l'area degradata in situazione di decoro.

4. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Dirigente del settore preposto emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di permesso;
- b) inizio o prosecuzione dei lavori senza averlo comunicato allo sportello unico dell'edilizia;
- c) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate al comma 2 dell'art. 15 prima dell'inizio dei lavori;
- d) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto ammissibile;
- e) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni particolari;
- f) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate.

5. L'ordinanza di sospensione va emessa entro 15 giorni dall'accertamento, e va notificata nelle forme previste dal codice di Procedura Civile, al proprietario dell'immobile, al titolare dell'atto abilitativo, al Direttore ed all'esecutore dei lavori, nonché trasmessa agli Enti erogatori di servizi pubblici.

6. L'ordinanza di sospensione dei lavori può essere emessa solo per bloccare il proseguire di un reato accertato.

7. Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Dirigente del settore preposto emette il provvedimento definitivo.

8. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine di cui al precedente comma 7, resta in vigore fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d) ed e) del comma 4, trattandosi di elementi formali che interessano la procedura.

9. La determinazione del Dirigente del settore preposto è preceduta dal parere della Commissione per Qualità Architettonica e paesaggio, nel caso di beni vincolati ai sensi della Legge 1497/39, ai sensi della L.R. 63/94. e successive modifiche e/o integrazioni

10. L'ordinanza di demolizione e di rimessa in pristino deve assegnare termini congrui, non superiori a 90 giorni, prorogabili per fatti che attengono la corretta esecuzione delle opere imposte, scaduti i quali sarà consentito al Comune di provvedere in danno del privato.

11. Ove l'abuso interessi edifici vincolati ai sensi della Legge 1497/39 il parere della Commissione C.Q.A.P., deve essere reso anche ai fini della determinazione dell'indennità di cui all'art. 15 della citata Legge 1497/39.

12. Ove l'abuso interessi opere o lavori per i quali va acquisito un preventivo nulla osta, autorizzazione o parere di Enti o altre Pubbliche Amministrazioni, il Dirigente del settore preposto, prima di rilasciare la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, deve acquisire i necessari provvedimenti.

13. L'esecuzione di opere in assenza 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 delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima.

La mancata denuncia di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della L. 28/2/1985, n.47.

Art. 18 Certificato di Agibilità

1. Prima di usare i fabbricati ed i manufatti per i quali è stato rilasciata il permesso di costruzione, il titolare del permesso o il proprietario deve chiedere allo Sportello Unico dell'edilizia il certificato di agibilità, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo e, nei casi previsti dalla L.5.11.71 n. 1086, il certificato di collaudo statico rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, in persona diversa dal progettista e dal Direttore dei Lavori, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito ai sensi della citata Legge;
- b) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) certificato di conformità tecnica, di regolare esecuzione e di ultimazione dei lavori firmato dal Direttore dei Lavori attestante:
 - la conformità delle opere eseguite al progetto approvato;
 - la rispondenza alle norme relative al contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge n. 10/91 e successive modificazioni;
 - che il sistema di smaltimento delle acque è conforme al Regolamento di fognatura comunale;
 - l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- d) certificato di conformità tecnica e di regolare esecuzione degli impianti tecnologici (elettrico, termico, antenna TV) firmato dalla ditta esecutrice, attestante la rispondenza degli impianti a quanto stabilito dalla L. 46/90 e relativo regolamento, corredato degli schemi degli impianti stessi;
- e) autorizzazione di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della L.R. 7/83 e successive modificazioni;

e qualora necessario la seguente ulteriore documentazione:

- certificato finale di prevenzione incendi o, in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.F., corredata da dichiarazione di conformità firmata da tecnico abilitato;
- autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.05.1988 n. 203 e successive modifiche ed integrazioni;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.06.1989 n. 236 (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche);
- autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto di ascensore.

2. Il Dirigente del settore preposto, anche previa ispezione degli uffici comunali, che controllano la rispondenza delle opere eseguite al permesso di costruzione, acquisito il parere dell'ULSS per gli edifici non residenziali.
3. Il Dirigente del settore preposto è tenuto a comunicare le sue decisioni entro trenta giorni dal ricevimento di tutti i documenti di rito necessari e richiesti per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità dei locali.
4. In assenza del certificato è fatto divieto agli enti e società competenti di erogare i servizi pubblici e di effettuare le relative forniture, fatto salvo quanto previsto dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Il Dirigente del settore preposto ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Art. 19 Dichiarazione di inagibilità

1. Le condizioni di inagibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Dirigente del settore preposto, acquisito il parere del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS e/o a seguito di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. La dichiarazione di inagibilità comporta per il Dirigente del settore preposto, fatte salve le competenze del Sindaco per casi contingibili ed urgenti a garanzia della pubblica incolumità ed igiene l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porvi rimedio.
3. Ad eccezione dell'ipotesi di pericolo per la pubblica incolumità, per la quale può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto per rendere l'edificio abitabile/agibile, la cui procedura di approvazione è quella definita dagli artt. 12 e 13 del presente Regolamento.
4. La dichiarazione di inagibilità va comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 47/85, devono revocare i contratti di fornitura in essere.

Art. 20 Responsabilità dei tecnici

1. La Legge disciplina i casi in cui la responsabilità relativa alla presentazione di progetti, dichiarati conformi alle norme di PRG, e la loro esecuzione è solidale tra Committente, Progettista, Direttore Lavori e Assuntore lavori ed i casi in cui la stessa deve essere valutata diversamente.
2. Il progettista, il Direttore dei lavori e i professionisti incaricati del collaudo di opere o di impianti devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, Ingegneri, Architetti, Urbanisti, Geometri, Periti Edilizi, Periti Agrari, Dottori in Agraria o Scienze Forestali, iscritti ai rispettivi Ordini, Collegi e Albi professionali.
3. Qualora dai professionisti incaricati della progettazione di opere o impianti, o dai collaudatori siano state rese dichiarazioni o attestazioni non conformi, il Dirigente del settore preposto, acquisito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, procede ai sensi dell'art. 481 CP e deferisce i tecnici al rispettivo Ordine o Collegio professionale.
4. I progettisti dovranno asseverare, nei casi in cui tale dichiarazione è richiesta, che il progetto da loro sottoscritto, per la destinazione finale, per l'uso dei materiali, per le scelte tecniche e gli impianti proposti rispetta le normative vigenti in materia edilizia, igienico-sanitaria, di sicurezza, antinfortunistica, impiantistica, ecc..

5. I professionisti che presentano al Comune progetti edilizi si assumono la responsabilità di cui all'art. 481 Codice Penale, anche ai fini della completezza della documentazione e sua ammissibilità.
6. Il progettista che sottoscrive la denuncia di inizio attività assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 5 dell' art. 14, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine, Collegio o Albo professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Capo 4 - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 21 Opere provvisionali

1. Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo interessato dai lavori, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. In ogni caso devono sempre essere adottati i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito, evitata la formazione di ristagni d'acqua e garantita la costante pulizia della viabilità pubblica.
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.
5. Le porte o i cancelli delle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli sui lati.
6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo devono essere evidenziati mediante zebrastrada e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
7. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio o impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere i requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisionali sovrastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di m. 3,50 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. Il dirigente di settore ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 22 Scavi e demolizioni

1. Gli scavi a margine degli spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o 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 cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 23 Movimento ed accumulo dei materiali.

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni. Ove necessario le pareti degli scavi devono essere opportunamente rinforzate con idonee armature.

2. Gli scavi devono essere convenientemente recintati quando sono attigui a luoghi soggetti a pubblico passaggio o facilmente raggiungibili.
3. E' vietato calare dall'alto materiali di qualsiasi natura se non attraverso apposite condotte e per mezzo di idonei e sicuri recipienti ed opportuni mezzi di sollevamento.
I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori; parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto.
4. Quando ciò non sia possibile e solo nel caso di assoluta necessità il dirigente di settore 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, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le Leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Art. 24 Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico.

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato deve presentare domanda allo sportello unico dell'edilizia su moduli forniti dal Comune ed ottenere il relativo atto autorizzativo.
Nella domanda va precisata l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera allegando gli elaborati di progetto o richiamando quelli presentati per il rilascio del permesso di costruire/autorizzazione edilizia o D.I.A..
2. Le modalità di occupazione e di esecuzione dei lavori previsti sono fissate nell'atto autorizzativo; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
3. Il Dirigente di settore ha facoltà di revocare l'atto autorizzativo e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
4. La tassa di occupazione viene determinata in base allo specifico Regolamento comunale.
In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente di settore può subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo al versamento di una cauzione quantificata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Parte seconda - Caratteri degli interventi

Titolo I - Caratteri dell'edificazione

Art. 25 Requisiti geologici

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo.
2. Se un terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali devono essere posti in atto i necessari interventi al fine di evitare che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle strutture soprastanti e alle murature.
3. Non è consentita l'edificazione su terreni con pendenza maggiore del 35%.
Eventuali sbancamenti o riporti di terreno eseguiti per poter procedere all'edificazione sono soggetti a permesso di costruzione.
Gli edifici costruiti presso rilievi o terrapieni sostenuti da muri devono essere dotati di impianti per il regolare deflusso delle acque meteoriche.
4. Non è consentita l'edificazione su terreni già utilizzati come depositi o discariche, di qualsiasi materiale, se non dopo aver provveduto a bonifica.
Il controllo dell'avvenuta bonifica è effettuato prima dell'inizio lavori dall'autorità sanitaria delegata.
5. Le nuove costruzioni o gli ampliamenti di edifici devono rispettare la distanza minima di 12 metri dai pozzi termali esistenti.
Sono esclusi da questo limite manufatti quali tettoie, coperture, pensiline, servizi tecnologici (vasche per la macerazione del fango, vasconi di raffreddamento, accumulo e simili) piscine coperte e scoperte e ogni altro volume di servizio di un solo piano con altezza utile fuori terra non superiore a 4,50 metri.
E' comunque vietata qualsiasi costruzione a meno di 3 metri dai pozzi termali esistenti.
6. Per le costruzioni esistenti a meno di 12 metri dai pozzi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione; l'eventuale ampliamento potrà essere realizzato a distanza maggiore di m. 12,00.

Art. 26 Requisiti igienico-sanitari

1. Requisiti generali per gli interventi.
L'opera deve essere concepita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e va verificata rispetto ai seguenti requisiti:
 - * dimensione e caratteristiche dei locali di abitazione e di quelli destinati ad usi diversi;
 - * benessere ambientale dei locali e caratteristiche degli impianti che va verificato in particolare per quanto attiene:
 - illuminazione interna;
 - temperatura interna;
 - ricambio d'aria;
 - umidità relativa;
 - isolamento acustico.
 - approvvigionamento idrico e scarico dei reflui
- a) Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici esterni.
I locali posti al piano terra devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno, eventualmente mediante vespaio.
- b) Al fine di permettere una adeguata esposizione dei fabbricati, la distanza minima tra edifici (D_f) deve essere non inferiore della semisomma delle due altezze degli edifici e, nel caso che anche una sola delle pareti sia finestrata, non minore di metri 10,00.

Sono consentite distanze inferiori tra corpi di fabbrica per gli interventi definiti da strumenti urbanistici attuativi.

- c) Ogni servizio igienico che non sia comunicante con una camera da letto o con un locale accessorio dovrà essere adeguatamente disimpegnato.
- d) Ogni vano utile dovrà avere una larghezza non inferiore a m. 2,00;
- e) Va assicurata l'aspirazione di fumi e vapori nei punti di produzione prima che si diffondano nell'ambiente, allontanandoli mediante canna di esalazione (dotata di scarico condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa.
- f) Per le scale, oltre alle disposizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e a quelle contenute al successivo comma 2, devono essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:
 - le scale di uso comune che collegano due o più piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate, di norma mediante finestre.
Gli infissi devono essere comodamente apribili per consentire una corretta ventilazione.
 - non è ammessa la realizzazione nei vani scala di finestre per l'aerazione di locali attigui
 - le scale comuni e quelle degli edifici aperti al pubblico devono avere i seguenti ulteriori requisiti:
 - la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;
 - la lunghezza delle rampe deve essere contenuta; in caso contrario si deve interporre un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;
 - il corrimano deve essere installato su entrambi i lati.
 - i gradini delle scale principali e/o di uso comune devono di norma essere a pianta rettangolare.
 - il rapporto tra pedata ealzata deve rispettare la seguente formula: $2a + p = 62 - 64$ cm.; in caso di gradini a "pie' d'oca" dovrà essere verificato che a 80 cm dal lato esterno del giro scala vi sia una pedata minima di cm. 80)

Per tutti i locali deve essere chiaramente definito ed identificato lo specifico utilizzo; non si devono utilizzare né possono essere accettate definizioni generiche del tipo "locale a disposizione", "sgombero", "locale pluriuso".

2. Requisiti specifici per i locali residenziali e direzionali.

- a) Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento edilizio si definiscono i seguenti locali (le specificazioni tra parentesi sono indicative e non esaustive; usi differenti vanno classificati per analogia):
- b) L'altezza virtuale dei locali deve essere:
 - locali abitabili: non minore di metri 2,70 con un minimo di mt. 1,80; la quota di pavimento dei locali abitabili posti al piano terra di nuova costruzione o ricavati tramite ristrutturazione di locali non abitabili esistenti deve essere sopraelevata di 30 cm. rispetto al piano di campagna;
 - locali di servizio (accessori): non minore di metri 2,40 con un minimo di mt. 1,40;
 - l'altezza degli spazi sopra e sottostanti ai soppalchi, i quali non potranno mai superare il 40% della superficie del locale soppalcato, non deve essere minore di metri 2,40 se locali abitabili mt. 2,20 se locali accessori.
 - fanno eccezione i locali sotto tetti in caso di recupero di locali preesistenti alla data di adozione del presente regolamento che possono essere:
 - per i locali abitabili mt. 2,40 minima mt. 1,80;
 - per i locali accessori mt 2,20 minima mt. 1,60;
 - fa altresì eccezione la realizzazione di locali a servizio interrati o seminterrati che potranno avere un'altezza minima pari a mt. 2,20
- c) L'aeroilluminazione dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. La superficie finestrata apribile dei singoli locali abitabili, misurata come specificato all'art. 2 del presente R.E., non deve essere inferiore a 1/8 di quella del pavimento dello stesso locale. La superficie finestrata dovrà essere opportunamente distribuita perché non si creino zone con illuminazione e ventilazione insufficienti.
- d) Il rumore immesso nei locali di un alloggio non deve mai superare, con porte e finestre chiuse, i limiti previsti dalla vigente legislazione.

- e) La superficie utile degli alloggi e dei locali deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 e successive modifiche e integrazioni.
La superficie minima calpestabile di pavimento degli alloggi, al netto quindi di: murature perimetrali, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne principali o di servizio o loro proiezione quando realizzate a vista non potrà essere comunque inferiore a mq. 40,00.
- f) Sono stabilite le seguenti dimensioni minime:
Nei locali già utilizzati come "locali abitabili" possono essere conservate le dimensioni esistenti purché l'intervento non peggiori le condizioni dei locali dell'unità immobiliare nel suo complesso. In caso di cambio di utilizzo dei locali o di ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari qualora non sia possibile, debitamente documentato, soddisfare i requisiti specificati per i locali di nuova realizzazione si tiene conto dello stato di fatto e l'intervento edilizio deve essere complessivamente migliorativo per quanto concerne i requisiti igienico-sanitari.
- locali abitabili: larghezza m. 2,00;
 - corridoi, anti bagno e disimpegni: larghezza m. 1,10;
 - scale principali: larghezza rampa m. 1,20;
 - scale interne a servizio di un singolo alloggio: larghezza m. 1,00;
 - scale di servizio per i locali non abitabili o praticabili: larghezza m. 0,90;
 - cucina: superficie mq. 9,00;
 - angolo cottura: superficie mq. 4,00 (da aggiungere a quella minima del soggiorno-pranzo con cui dovrà fare corpo unico);
 - soggiorno: superficie mq. 14,00;
 - servizio igienico principale: deve avere una superficie pari a mq. 4,50 (servizio igienico principale) sufficiente per l'installazione e l'agevole utilizzo della dotazione minima (vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo, bidè) prevista dal DM 5/7/1975 e successive modifiche e/o integrazioni possibilmente, con una superficie finestrata apribile o, in alternativa dotato di aspirazione meccanica che preveda anche la deumidificazione e illuminazione artificiale; la larghezza non dovrà essere inferiore a m.1.50; il locale non può avere accesso diretto da stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, da letto.
In caso di doppi servizi, il servizio igienico principale dovrà essere areato ed illuminato direttamente.
 - ulteriori servizi igienici: superficie mq. 2,00, larghezza m. 1,10;
 - camera da letto singola: superficie mq. 9,00;
 - camera da letto doppia: superficie mq. 14,00.
- g) Per le nuove costruzioni residenziali devono essere reperiti spazi a parcheggio nelle quantità previste dalla L. 122/89 all'interno degli edifici oppure nelle aree di pertinenza degli stessi. Valgono comunque tutte le altre disposizioni di cui alla L. 122/89.
Per gli interventi di ristrutturazione che non comportano aumenti di volume ma che comportano aumento di unità residenziali, dovrà essere ricavato un posto auto scoperto per ogni unità abitativa aggiunta all'esistente. In caso di comprovata impossibilità di ricavare la superficie del posto auto, questa potrà essere monetizzata. In quest' ultimo caso la superficie da considerare sarà di almeno 12,50 mq (m 5,00 x m 2,5) per ogni posto auto.
- taverne : Il locale taverna deve essere fuori terra per almeno 1/3 della sua altezza utile e comunque le pareti esterne devono essere separate dal terreno con intercapedine ventilata, in modo da permettere la traspirazione del vapore acqueo. Inoltre devono essere garantite illuminazione e ventilazione naturali dirette adeguate.
- h) L'altezza virtuale non deve essere inferiore a m 2.70; se il soffitto è su piani orizzontali diversi il punto più basso non deve essere inferiore a m 2.20.
- i) La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento. Dette aperture devono comunicare direttamente con l'esterno. Nel computo della superficie finestrata il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%.
- l) Qualora siano previsti impianti a combustione dovranno essere rispettati i requisiti di ventilazione specificatamente previsti (vedi voce corrispondente).

3. Requisiti specifici per i locali commerciali e comunque aperti al pubblico.
- a) I locali aperti al pubblico, i negozi e comunque quelli destinati ad uso collettivo e ad attività commerciali devono essere dotati di servizi igienici adeguati in ragione del numero di fruitori, di addetti e nel rispetto dei parametri e delle tipologie prescritti da leggi e regolamenti vigenti. In ogni caso dovrà essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico dotato di lavabo e wc, adeguatamente disimpegnato.
- b) L'altezza minima utile di detti locali deve essere di metri 3,50.
In caso di comprovata necessità il Dirigente del settore preposto può derogare tale limite fino a un minimo di m. 2,70.
- c) Per i locali di servizio l'altezza media minima deve essere di m. 2,40 con un minimo di m. 2,00.
Sono fatte salve le disposizioni del Piano Commerciale.
- d) Requisiti igienico-sanitari per i locali commerciali e comunque aperti al pubblico si rimanda ai disposti delle Norme UNI 10339 in merito alla ventilazione forzata dell'aria (impianto di ventilazione o condizionamento).
4. Requisiti specifici per i locali degli stabilimenti termali.
- a) Per i locali degli stabilimenti termali sono stabilite le seguenti altezze minime:
- le stanze da letto, i camerini di cura, ecc.: metri 2,70;
 - soggiorni, bar, ristoranti, locali cucina, zona accettazione, ecc.: metri 3,50;
- In caso di comprovata necessità il dirigente del settore preposto può derogare tale limite fino ad un minimo di m. 2,70.
- corridoi e locali di servizio: metri 2,40.
- b) Sono stabilite le seguenti superfici minime:
- camere con un posto letto: mq 9,00, con l'aggiunta di mq 6,00 per ogni posto letto in più.
La superficie minima non è comprensiva dell'eventuale bagno o disimpegno;
 - camerini di cura: mq 9,00;
 - ambulatorio medico: mq 16,00.
- b1) rispetto a quanto previsto al punto precedente sono comunque fatte salve le deroghe dimensionali previste dalla L.R. 33/2002 (art. 24) così come disciplinate dalla DGRV n. 807 del 21.03.2006, e eventuali successive modifiche ed integrazioni, limitatamente alle camere ricettive esistenti alla data del 2.04.1995 che successivamente a questa data non siano state oggetto di interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione edilizia, computando nel calcolo della superficie solo stanze o porzioni di stanze aventi dimensioni maggiori di m. 2x2.
- c) Devono in ogni caso essere rispettate le norme igienico-sanitarie riportate nel PURT.
5. Requisiti specifici per i locali adibiti ad attività produttive
- a) Sono stabilite le seguenti altezze minime:
- officine, laboratori, autofficine, magazzini, depositi, archivi e comunque tutti i locali destinati in genere all'attività di lavoro: H media m. 3,50 con un minimo di m. 2,70.
In caso di comprovata necessità il dirigente del settore preposto può derogare tale limite fino a un minimo di m. 2,70.
- b) Per i locali di servizio l'altezza media minima deve essere di m. 2,40 con un minimo di m. 2,00.
6. Le pertinenze ed 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, purché destinati ad alloggio del proprietario o custode.
7. Le attività alberghiere, artigianali, industriali e quelle relative alla grande distribuzione devono essere dotate di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti adeguatamente pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Art. 27 Requisiti degli impianti tecnologici degli edifici

1. Gli impianti tecnologici esterni, relativi a gas, acquedotto, linee elettriche e telefoniche, dovranno essere preferibilmente sotterranei.
Gli interventi relativi agli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e della rete fognante dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per l'uso della fognatura pubblica e degli scarichi.

2. La progettazione e realizzazione di nuovi edifici nonché la ristrutturazione e la modifica di quelli esistenti devono adeguarsi, per quel che riguarda gli impianti elettrico e di riscaldamento, alle vigenti disposizioni di legge.
3. Infrastrutture elettriche per la carica dei veicoli : ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Art. 28 Disposizioni generali

1. Il presente titolo riguarda gli interventi di cui all'art. 7 del presente Regolamento edilizio.
2. Gli interventi di trasformazione del suolo, relativamente agli usi e allo stato, sono regolati dalle prescrizioni di Progetto di suolo contenute nelle tavv. "Usi e modalità di intervento" e dagli articoli di questo titolo del Regolamento edilizio.
- 3 Gli interventi che riguardino il verde pubblico o privato sono disciplinati dal “Regolamento del Verde” approvato con Delibera del C.C. n. 17 del 11/04/2003 e sue successive modifiche e/o integrazioni.

Capo 1 - Suolo permeabile

Art. 29 Giardini (Vg)

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico destinati a giardino sono sistemati con prati, alberature, siepi.
2. In caso di limitate dimensioni andrà privilegiato il trattamento a prato.
3. Sono consentiti piccoli spazi per la sosta con panchine e percorsi pedonali.

Art. 30 Parchi (Vp)

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico destinati a parco urbano sono sistemati con prati, alberature, siepi, percorsi pedonali, piste ciclabili, attrezzature sportive scoperte di piccole dimensioni, parcheggi.
2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la ristrutturazione di quello esistente sono:
 - definizione dei margini dell'area atti a garantire protezione acustica e sicurezza;
 - alberature rade negli spazi centrali;
 - presenza di prato calpestabile (nelle aree sistemate a prato sono ammessi piccoli chioschi, anche in muratura, e panchine);
 - presenza di aree attrezzate e percorsi ciclabili.
3. All'interno dei parchi urbani i rilevati e gli avvallamenti del terreno dovranno essere valorizzati e diventare elementi di progetto limitando i movimenti di terra. Particolare attenzione andrà prestata al collegamento con l'intorno.
4. E' consentito lo spostamento delle alberature sulla base di un progetto di riassetto.

Art. 31 Impianti sportivi scoperti (Vs)

1. Per gli impianti sportivi scoperti sono individuati i seguenti criteri di progettazione:
 - corretto orientamento dei campi da gioco;
 - separazione dalle strade trafficate con impianti vegetali densi;
 - recinzioni con materiali vegetali;
 - messa a dimora di alberature.

Art. 32 Aree boscate (Vb)

1. Le aree boscate sono caratterizzate da interventi di nuovo impianto o di trasformazione di impianti vegetali con alberatura d'alto fusto.
2. Nelle aree boscate possono essere previsti percorsi ciclo-pedonali, ippici, attrezzature di carattere informativo e didattico e, nelle zone di radura, anche piccole aree di sport e gioco e parcheggi di limitate dimensioni.
3. I criteri generali da seguire per la sistemazione delle aree boscate esistenti e di nuovo impianto sono:
 - protezione dei margini quali elementi di difesa biologica delle formazioni boschive e chiara individuazione degli accessi e dei percorsi interni;
 - definizione dei percorsi interni attraverso la sistemazione del suolo e la predisposizione di eventuali strutture segnaletiche e informative di supporto;

- realizzazione e chiara definizione delle radure interne da utilizzare come spazi di sosta con eventuali attrezzature leggere;
 - parcheggi lungo i bordi perimetrali.
4. All'interno delle aree boscate, esistenti e di nuovo impianto, valgono tutte le norme relative al divieto di transito per moto ed autoveicoli privati, alla protezione della flora e della fauna, ed alla protezione dagli incendi.

Art. 33 Filari

1. I filari esistenti dovranno essere mantenuti e conservati a meno che non sopravvengano fitopatologie non curabili o che costituiscano rischio per la vegetazione circostante.
2. Qualora si renda necessario l'abbattimento di una pianta per motivi di pubblica utilità, di sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni non inferiori ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di completo abbattimento di un filare esistente per malattia, dovrà essere impiantato un nuovo filare.
3. Le disposizioni del Nuovo Codice della strada relative alla distanza dai bordi delle strade si applicano solo per i nuovi filari.
4. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonchè di inquinare con scarichi o discariche improprie.
5. In base a criteri di trasparenza, creazione di barriera visiva e altre esigenze di progetto, i criteri generali per la sistemazione dei filari esistenti e l'impianto di nuovi filari sono:
- una distanza minima consigliata tra gli alberi per filari "radi" di metri 15,00;
 - una distanza minima consigliata tra gli alberi per filari "fitti" di metri 5,00 e massima di metri 15,00.

Art. 34 Argini

1. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde. A tal fine la pendenza delle scarpate sul lato corso d'acqua e sul lato campagna dovrà risultare, ove possibile, rispettivamente del 25% e 20%.
2. L'eventuale rivestimento degli argini sul lato del corso d'acqua dovrà garantire la possibilità di crescita di vegetazione spontanea.

Art. 35 Barriere vegetali

1. Per barriera vegetale si intende un particolare tipo di fascia vegetale ad alta densità di impianto, con impianto irregolare, composta da specie arboree ed arbustive, molto resistenti alle emissioni inquinanti, atmosferiche e sonore, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore.
2. Le barriere hanno una specifica funzione che impone una densità di impianto elevata. Per questo motivo è vietato il taglio delle specie arboree ed arbustive e il diradamento, eccetto che in fase di nuovo impianto o per motivi di sicurezza. Nel caso in cui le barriere comportassero la soppressione di visuali paesistiche importanti, si dovranno studiare valide soluzioni progettuali alternative che rispettino l'interesse generale prevalente della zona.
3. I criteri generali per la progettazione delle barriere sono:

- utilizzo di specie adeguate alle caratteristiche del contesto scelte preferibilmente fra quelle autoctone;
- possibilità di costituire barriere vegetali "rialzate" poste su terrapieno di metri 2-3 per aumentarne l'effetto .

Art. 36 Sbancamenti, scavi e reinterri

1. Sono considerati scavi e reinterri gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo.

Non rientrano tra gli sbancamenti, scavi e reinterri, i movimenti di terra connessi alle attività agricole e alla sistemazione degli spazi verdi.

2. In caso di sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo dovrà essere previsto apposito drenaggio per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

3. Tutti gli interventi di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata con l'impiego di biostuoie, reti, griglie e geotessuti.

4. E' vietato l'interramento ed il tombinamento di fossi, scoli e di ogni altra opera di regimazione delle acque superficiali, ad esclusione di:

- tombinamenti conseguenti all'apertura di passi carrai, che dovranno comunque essere limitati alla larghezza dell'accesso e non comportare la riduzione della sezione di scorrimento del corso d'acqua;
- interventi di spostamento o di nuova inalveazione di corsi d'acqua, pubblica o privata, compresi in un programma di sistemazione idraulica autorizzato dal Consorzio di Bonifica e dall'Ufficio Regionale del Genio Civile.

Nel caso di intervento su tombinamenti esistenti, ancorchè di ampliamento, dovranno essere ripristinate le condizioni e le sezioni di scorrimento.

I passi carrai, fatti salvi impedimenti di natura tecnica, dovranno essere realizzati con solettoni appoggiati sulla sommità delle sponde.

Capo 2 - Suolo impermeabile

Art. 37 Generalità

1. Tutti gli interventi sul suolo devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione e consentire una corretta regimazione delle acque superficiali.
2. Negli interventi riguardanti ampie superfici pavimentate (aree pedonali, spazi per la sosta automobilistica, piazzali, ecc.) devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili, adoperando materiali adatti allo scopo e/o che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.
3. Ove possibile il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate, dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.
4. In caso di nuove costruzioni e/o ristrutturazione dovrà essere garantita una area esterna piantumata con superficie non inferiore a mq 4 per unità immobiliare.
5. La disposizione del punto precedente non si applica in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, fatta eccezione la demolizione e ricostruzione anche se fedele, sugli immobili prospicienti le strade ricomprese nelle zone pedonali, così come definite dall'art. 7 comma 9 del DLgs 285/1992 e successive modifiche e/o integrazioni, in caso di comprovata impossibilità a reperire tali spazi per ragioni di ordine tecnico o economico adeguatamente dimostrate e documentate dal richiedente, facendo salvi comunque gli spazi a verde eventualmente già esistenti che dovranno essere sempre mantenuti, fatta eccezione la possibilità di un loro utilizzo per il reperimento dei posti auto necessari in ottemperanza a quanto disposto con l'art. 26 del presente R.E.: posti auto da realizzare obbligatoriamente con materiale permeabile.
In luogo del mancato reperimento dell'area a verde, il richiedente il titolo edilizio è tenuto a versare al Comune, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'importo, una somma corrispondente al valore di mercato di un'area a verde delle dimensioni necessarie al raggiungimento della quantità necessaria maggiorata del costo di manutenzione, valutato al momento del rilascio e/o esecutività dell'atto abilitativo dall'Ufficio viabilità e verde del Comune per un trentennio.

Art. 38 Piste ciclabili

1. La larghezza delle piste ciclabili deve essere maggiore di m. 1,50 se a senso unico e di m. 2,00 se a doppio senso.
2. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.
3. Le altre caratteristiche dovranno essere conformi a quanto disposto dalla L.R. 31/12/1991, n. 39 e relativo regolamento di attuazione e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 39 Percorsi e spazi pedonali

1. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; quelli che si sviluppano in ambito urbano devono consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco); in questo caso essi dovranno avere larghezza minima di metri 3,00.

2. Al fine di favorire lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi pedonali devono avere una pendenza laterale del 2%.
3. Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e un facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette.
E' consigliabile che la pendenza non superi il 12% per rampe lunghe fino a metri 0,50 , l'8% se lunghe fino a metri 2,00, il 7% se lunghe fino a metri 5,00, il 5% se più lunghe di metri 5,00, comunque nel rispetto di quanto disposto dalla L. 09.01.1989 n. 13 e relativo Regolamento di applicazione approvato con D.M. n. 236/89.
4. Per dislivelli maggiori di m. 0,50 deve essere previsto un corrimano ad un'altezza di m. 1,00 e un cordolo di protezione.
E' opportuno prevedere ogni 10 metri di rampa un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di metri 1,50.
5. I percorsi pedonali possono essere realizzati su sede propria o su strade e marciapiedi esistenti.

Art. 40 Percorsi ciclo-pedonali

1. La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali deve essere maggiore di metri 4,00.
2. La divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia di avvertimento.
3. I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi esistenti.
4. Le altre caratteristiche dovranno essere conformi a quanto disposto dalla L.R.31/12/1991, n. 39 e relativo regolamento di attuazione.

Art. 41 Marciapiedi

1. I marciapiedi devono consentire il transito dei pedoni.
Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito ed eventuali fasce destinate alla posa di oggetti (sostegni dell'illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, panchine, depositi di biciclette ecc.).
2. La larghezza della fascia di transito deve essere maggiore di metri 1,50 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1% circa.
3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie e perciò facenti uso di carrozzine.
4. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve avere una larghezza minima di metri 1,20 e una pendenza massima dell'8%.

Art. 42 Rampe carrabili

Sono il collegamento fra due piani posti a quote diverse fatte salve le normative vigenti in materia di barriere architettoniche le rampe debbono avere le seguenti caratteristiche:

1. Le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee e 15% se curve; il raggio minimo di curvatura deve essere di metri 6,00, la larghezza minima è di metri 4,00.
Nelle parti sprovviste di muro di contenimento dovranno essere messi in opera parapetti con un'altezza non inferiore a metri 1,00.

2. Il materiale della pavimentazione deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentire la risalita anche in condizioni atmosferiche avverse.
3. All'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno mt. 4,00.
4. Eventuali deroghe potranno essere concesse dal Dirigente nel caso che l'intervento non sia di competenza dei VV.F. o in presenza di una valutazione positiva da parte del Comando Prov.le dei VV.F. mediante rilascio di specifico parere di conformità.

Art. 43 Parcheggio a raso (Pp)

1. I parcheggi possono avere suolo permeabile o impermeabile; ciò comporta requisiti diversi in ogni caso la superficie di sosta dovrà essere permeabile.
2. I parcheggi con suolo permeabile o semipermeabile devono avere il margine costituito da impianti vegetali e pavimentazione eseguita con materiali che consentano l'infiltrazione nel terreno delle acque meteoriche.
3. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume.
In caso di realizzazione di spazi a parcheggio scoperti questi dovranno essere realizzati evitando l'impermeabilizzazione del suolo, e debitamente equipaggiati con siepi campestri ed alberate.
Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di strutture alveolari con semina di manto erboso.
4. L'alberatura (alberi d'alto fusto) deve avere un impianto regolare e i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.
Il fusto degli alberi non deve occupare gli spazi di ingombro e di manovra delle autovetture.
5. Le dimensioni degli spazi per la sosta di autovetture debbono essere pari a multipli di metri 2,5 x 5,50.
6. Infrastrutture elettriche per la carica dei veicoli : ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Art. 44 Decoro degli edifici.

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
3. Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettaglio tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
4. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.
5. Le tubazioni dell'acqua e del gas ed i cavi telefonici ed elettrici non dovranno essere posti sulle pareti esterne se non entro appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
6. Il Dirigente del settore preposto, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.
7. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente del settore preposto, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
8. Il Dirigente del settore preposto può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 45 Elementi che aggettano sul suolo pubblico.

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico (pubblici o di uso pubblico), sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a mt. 2,00, compreso, di altezza sono ammessi solo con sporgenza inferiore a mt. 0,10;
 - b) oltre mt. 2,00 fino a m. 4,50, compreso, di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, con sporgenze rientranti di cm. 20 dal filo esterno del marciapiede;
 - c) oltre i m. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi i mt. 2,00.
2. Nelle vie prive di marciapiedi, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) 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 20 cm. dal filo esterno del marciapiede; l'installazione delle tende può essere vietata quando costituisce ostacolo al traffico o comunque limita la visibilità;
 - b) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. Può essere richiesta una omogeneizzazione di forme, colori ed uso di materiali stabilendo la relativa disciplina tecnica con provvedimento di Giunta Comunale.
5. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a m. 4,00, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 46 Recinzioni delle aree private.

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti del centro abitato, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.1,50, dei quali un massimo di m.1,00 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale o marciapiede, se presente, prospettante o dal piano di campagna per i confini interni;
 - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al precedente punto a); è consentita tuttavia l'altezza massima di m. 2,00;
 - c) fuori dai centri abitati le recinzioni con parti in muratura, nei limiti di cui alla precedente lett. a), potranno essere realizzate solamente lungo le strade pubbliche o di uso pubblico. Negli altri casi le recinzioni dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, senza opere in muratura fuori terra, con altezza massima di m. 1,20 rispetto al piano campagna. Di norma gli elementi di recinzione dovranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie autoctone lasciate a sviluppo naturale. La recinzione dovrà essere limitata alla sola area cortilizia di pertinenza degli edifici. Resta esclusa la recinzione di aree non edificate se non interessate da particolari colture (orti, vivai); in questo caso la siepe vegetale dovrà essere integrata da filare alberato costituito da specie tipiche locali.
2. Il Dirigente del settore preposto, debitamente motivando, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni unitarie.
3. Nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale potrà essere prescritta la sola messa a dimora di siepi vive.
4. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale.
5. Non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti di copertura degli accessi pedonali e carrai.

6. E' ammessa deroga da parte del Dirigente del settore preposto, nel caso di particolari richieste debitamente motivate.

Art. 47 Resistenza meccanica e stabilità delle costruzioni

1. L'edificio deve essere progettato e realizzato in modo che, sia in fase di costruzione che in sede di utilizzo, si evitino crolli totali o parziali, gravi deformazioni e danni accidentali e sia garantita:
 - la resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio;
 - la resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni.
2. Deve essere assicurato il rispetto della normativa di settore in particolare per quanto attiene al carico ed ai coefficienti di sicurezza dei materiali utilizzati, al criterio di calcolo, di verifica e di collaudo.
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.
In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate dalle escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Art. 48 Prevenzione degli incendi

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo da consentire, in caso di incendio, che la capacità portante delle strutture garantisca per un periodo determinato che la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno sia limitata, non coinvolga edifici vicini, e che gli occupanti possano lasciare l'immobile o possano essere soccorsi.
2. Il tipo dei materiali utilizzati e la loro posa in opera dovranno essere scelti in funzione della prossimità ai punti di rischio e ai tempi di propagazione tra i locali.
3. Vanno osservate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme nazionali vigenti in materia.
4. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibili devono essere realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.

Art. 49 Elementi architettonici particolari

1. I cortili e i lastrici solari devono rispettare le seguenti caratteristiche:
 - superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano;
 - distanza minima tra pareti opposte conforme a quella fissata dalle norme igienico-sanitarie;
 - nel caso di cortili posti a confine con altra proprietà devono essere soddisfatti i limiti di superficie e di distanze tra pareti supponendo costruito sui lati di confine non edificati un muro dell'altezza massima consentita per la zona;
 - le aree corrispondenti alla proiezione di balconi o poggiali non vanno detratte a quella del cortile purché la sporgenza degli stessi non superi m. 2,00; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente;

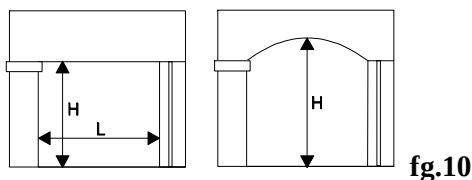
- devono essere opportunamente pavimentati in modo da assicurare il rapido deflusso delle acque;
- devono essere facilmente accessibili dall'esterno;
- nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio di diametro almeno pari alla media delle altezze dei fronti che vi prospettano.
- i cortili devono avere marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,00 lungo tutto il perimetro;

2. Le chiostrine e i pozzi luce devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- non sono ammessi aggetti (balconi, poggiali, ecc.) né coperture;
- l'accesso deve avvenire da locali comuni posti a livello del pavimento;
- la superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti che vi prospettano;
- l'area si intende al netto della proiezione di ballatoi, gronde e di qualsiasi altra sporgenza;
- nella sezione orizzontale deve poter essere inscritto un cerchio del diametro di m.3,00;
- devono essere pavimentati e permettere lo smaltimento delle acque ed una efficace ventilazione con comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina;
- possono illuminare ed aerare solo locali di servizio e disobbbligo;
- le chiostrine in confine con altre proprietà, anche se i lati sono costruiti per un'altezza superiore a quella massima, si considerano delimitate da un muro avente l'altezza massima consentita.

3. I portici pubblici o di uso pubblico devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario unitamente all'intervento edilizio principale oggetto del permesso di costruire;
- la larghezza, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine, non può essere inferiore a m. 2,00;
- l'altezza non può essere inferiore a m. 2,70(fig.10);



- la scelta dei materiali e dei colori della pavimentazione deve rispondere alle particolari indicazioni dell' U.T.C.;
- l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con i materiali e i corpi illuminanti scelti dall' U.T.C.

Sono a carico del proprietario la manutenzione e gli oneri relativi alla fornitura di energia elettrica.

4. I comignoli, le antenne, le mensole e le sovrastrutture varie devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- gli elementi emergenti sopra le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici;
- ove è richiesto il rispetto di particolari elementi tipologici, le forme, l'altezza, i materiali e le eventuali schermature di elementi estranei all'ambiente circostante (es.: antenne paraboliche) sono indicate nelle norme tecniche, in abachi o sussidi operativi;
- l'impianto di antenna televisiva, in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale, deve essere centralizzato.

5. Le coperture devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere concepite in relazione all'ambiente circostante;
- i pannelli solari devono rientrare nella linea di falda.

Art. 50 Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi.

1. All'atto del rilascio del certificato di agibilità l'ufficio preposto assegna all'immobile il numero civico e provvede alla consegna della relativa piastrina. La spesa conseguente è a carico del privato.

E' riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di modificare la numerazione civica o di sostituire la relativa segnaletica.

3. All'Amministrazione Comunale è riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi, in particolare:

- a) tabelle indicanti i nomi di vie e piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.

4. I proprietari degli immobili sono tenuti al rispetto degli elementi sopra citati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 51 Rinvenimenti di carattere archeologico e storico-artistico

1. Il privato, durante l'esecuzione dei lavori, deve immediatamente comunicare allo Sportello Unico per l'edilizia ed al Sovrintendente ai Beni Archeologici il ritrovamento di elementi di presunto interesse archeologico o storico-artistico.

2. I lavori devono essere sospesi in attesa delle determinazioni che il Sovrintendente dovrà adottare nel termine di giorni 60 dalla denuncia di ritrovamento, relativamente a distanze, misure ed altre norme volte a mantenere l'integrità delle cose ritrovate.

Art. 52 Cartelli stradali e simili

1. Nell'ambito ed in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo ai sensi della Legge n. 1497/39 non possono essere collocati cartelli ed altri mezzi pubblicitari.

2. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi sottoposti a vincolo ai sensi della Legge n. 1089/39, nonchè sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, chiese ed ospedali e nello loro immediate vicinanze.

3. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso degli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità di inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e di informazione degli artt. 131, 134, 135 e 136 del Regolamento di cui al DPR 16.12.1992 n. 495.

**Parte quarta - Parte quarta - Installazione, modifica e adeguamento di impianti
di radiocomunicazione**

Art. 53 Finalità e campo di applicazione.

1. L'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di radiocomunicazione sono disciplinate dal "Regolamento Comunale per l'installazione e l'esercizio delle stazioni radio base di telefonia mobile" e dal "Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile" approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 19/07/2012 ed eventuali successive modifiche, ai quali si fa rinvio.

**Art. 54 Valori dei campi elettromagnetici, criteri di localizzazione.
ABROGATO**

omissis

Art. 55 QUATER **Obblighi per la realizzazione.**
omissis **ABROGATO**

Art. 56 **Documentazione da presentare a corredo della domanda**
omissis **ABROGATO**

Art. 57 **Prassi di verifiche e controlli.**
ABROGATO
omissis

Art. 58 **Impianti mobili.**
ABROGATO
omissis

Art. 59 **Manutenzione.**
ABROGATO
omissis

Art. 60 **Sanzioni.**
ABROGATO
omissis

Art. 61 **Periodo transitorio.**
ABROGATO
omissis

Art. 62 **Disciplina dei luoghi soggetti a regole specifiche**
ABROGATO
omissis

Art. 63 **Impianti esistenti**
ABROGATO
omissis

Parte quinta – Inquinamento luminoso. Regole per l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata.

Art. 64 Finalità

1. Ai fini del presente regolamento il cielo stellato é considerato patrimonio naturale del comune da conservare e valorizzare.
2. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.

Art. 65 Criteri generali

1. Si sottopongono a D.I.A. tutti gli impianti di illuminazione esterna, anche a scopo pubblicitario; a tal fine il progetto deve essere redatto da una delle figure professionali previste per tale settore impiantistico; dal progetto deve risultare la rispondenza dell'impianto ai requisiti della L.R. n. 22 del 27/06/1997 "Norme per la Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso"; al termine dei lavori di installazione l'impresa rilascia al Comune la dichiarazione di conformità dell'impianto a tale norma.

Art. 66 Nuovi impianti

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione, pubblici e privati, devono rispettare le indicazioni espresse dalla L.R. n. 22 del 27/06/1997 e successive modifiche.

Art. 67 Impianti preesistenti

1. Entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, gli impianti di illuminazione pubblica e privata, non rispondenti ai criteri della L.R. n. 22 del 27/06/1997, devono essere sostituiti e/o modificati in maniera tale da essere conformi a tale normativa.
2. Entro due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, deve essere redatto un programma di interventi di adeguamento della illuminazione pubblica, da ultimarsi entro tre anni.
3. L'adeguamento degli impianti, oltre a rispettare i dettami dell'art. 2 del presente regolamento, deve favorire ristrutturazioni con soluzioni ad alta efficienza che non accrescano le potenze installate.

Art. 68 Criteri integrativi

1. Per gli impianti relativi ad edifici privati e pubblici, che non abbiano particolare e comprovato valore artistico, é assolutamente vietato l'utilizzo di impianti che illuminino dal basso verso l'alto.
2. Nel caso di impianti di illuminazione relativi ad edifici e/o monumenti, la luminanza delle tipologie di impianto non può superare 1 lux/mq.
3. Nell'illuminazione stradale e di grandi aree é fatto divieto di inviare luce verso le pareti delle abitazioni in corrispondenza di finestre e/o aperture che si trovino a piani superiori al piano terra e che possano permettere l'ingresso nelle abitazioni di luce intrusiva.
4. Il comune individua annualmente le sorgenti di grande inquinamento luminoso, sia pubbliche che private, sulle quali prevedere le priorità di bonifica.

Art. 69 Disposizioni

1. E' facoltà del Comune individuare eventualmente, tramite apposita ordinanza, gli orari di spegnimento o riduzione del flusso luminoso.

Art. 70 Titoli abilitativi

1. L'ufficio tecnico comunale in sede di valutazione della D.I.A. comunicherà i vincoli stabiliti dal presente regolamento.

Art. 71 Applicazione

1. Il Comune provvederà a garantire il rispetto e l'applicazione del presente regolamento da parte di soggetti pubblici e privati tramite controlli periodici di propria iniziativa, anche su segnalazione scritta da parte di: cittadini, organizzazioni, o su richiesta dei locali osservatori astronomici.

2. Il controllo dell'applicazione e del rispetto del presente regolamento é demandato agli uffici comunali competenti.

3. Entro tre mesi dall'applicazione del presente regolamento il Comune provvederà a diffonderne la conoscenza secondo le modalità ritenute più opportune.

Art. 72 Sanzioni

1. Chiunque impieghi impianti o sorgenti di luce ai criteri indicati, incorre nelle sanzioni amministrative previste dalla specifica normativa di riferimento.

Parte sesta– Inquinamento acustico. Regole per la tutela dell’ambiente esterno e dell’ambiente abitativo.

Art. 73 Finalità ed obiettivi

1. L’obiettivo delle regole approvate dall’Amm.ne Com.le é quello di permettere l’applicazione della normativa vigente in materia di inquinamento acustico mediante la messa in atto di tutte le misure possibili per ridurre i disturbi causati dal rumore in tutti i settori della società, introducendo dei valori di qualità, cioè dei valori di rumore, da non superare per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla legge, nelle diverse “aree” del territorio comunale.

Art. 74 Normativa di riferimento

1. Le finalità di cui al precedente articolo sono perseguite nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia, in particolare:

- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri: 1 marzo 1991;
- Delibera della Giunta Regionale Veneto n. 4313 del 21/09/1993;
- Legge 26 ottobre 1995, n 447: "Legge quadro sull’inquinamento acustico";
- D.P.C.M.: 5 dicembre 1997: “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”;
- Decreto del Ministro dell’Ambiente: 16 maggio 1998;
- D.P.C.M.: 16 aprile 1999, n. 215: “Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi”;
- Legge Regionale: 10 maggio 1999, n. 21 e successive modificazioni ed integrazioni: "Norme in materia di inquinamento acustico";

2. Le finalità di cui al precedente articolo sono perseguite altresì nel rispetto delle specifiche disposizioni comunali approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 17 novembre 2003.

Art. 75 Adempimenti e sanzioni

1. La regolamentazione della materia è disciplinata dalle N.T.A. e dalla relativa cartografia approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 17 novembre 2003;

2. Il Comune provvederà a garantire il rispetto e l’applicazione della normativa nazionale, regionale e comunale da parte di soggetti pubblici e privati tramite controlli di propria iniziativa o su segnalazione da parte di chiunque ne abbia interesse.

3. La verifica dei valori e quindi del rispetto dei limiti stabiliti é demandato all’ARPAV a cui é stato affidato il compito di monitorare l’intero territorio comunale.

4. Il mancato rispetto delle norme di riferimento comporta l’applicazione delle sanzioni previste dalla legge quadro 447/95.

Parte settima - Disposizioni varie

Art. 76 Danno o pericolo pubblico

1. Per ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità, il dirigente del settore preposto può ordinare l'esecuzione delle opere e degli interventi che, ove non fossero iniziati o portati a conclusione entro i termini indicati nel provvedimento, autorizzano il comune ad intervenire in danno del privato. In caso di ipotesi di danno o pericolo alla pubblica incolumità ritenute incontestabili ed urgenti la competenza è del Sindaco.

2. L'ordinanza del dirigente del settore preposto deve riguardare le opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo pubblico.

3. Per l'ipotesi di cui al precedente comma 1 è consentito al privato presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione dei lavori limitati alla sola demolizione di immobili prospettanti vie pubbliche e che sono giudicati di pericolo per la pubblica incolumità per i quali non sono proponibili soluzioni alternative.

Il dirigente del settore preposto ha obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di gg.7 dal ricevimento della domanda.

Art. 77 Altri provvedimenti del dirigente del settore preposto

1. Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il PRG definisce per ciascuna zona, per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti, e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al dirigente del settore preposto spetta imporre, debitamente motivandole, ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.

2. Il dirigente del settore preposto può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso in quanto visibili da pubblica via.

3. Il dirigente del settore preposto può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dal PRG, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc. che deturpano l'ambiente.

4. Nei casi di cui ai commi precedenti il dirigente del settore preposto indica le modalità di esecuzione, fissa il termine di inizio e di ultimazione degli interventi riservandosi, in caso di inadempienza, la possibilità di attivare azioni sostitutive con onere a carico dei privati.

Art. 78 Entrata in vigore del presente Regolamento

1. Il presente Regolamento, elaborato del PRG ai sensi dell'art 10 della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, viene approvato ed entra in vigore secondo le procedure ed i termini stabiliti dal Titolo IV della legge regionale succitata.

Art. 79 Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate le disposizioni regolamentari contenute nel precedente regolamento edilizio e dei regolamenti locali in contrasto.

Art. 80 Adeguamento delle costruzioni esistenti

1. Gli edifici esistenti, non rispondenti in tutto o in parte alle norme del presente R.E. dovranno essere adeguati alle norme in vigore quando oggetto di intervento ai sensi dell'art.5 commi 2,3,4,5,6; restano fatte salve le altezze dei locali e la quota di pavimento, nonchè le specifiche disposizioni delle NTA del PRG relative agli edifici di pregio storico-ambientale.

Art. 81 Norme prevalenti

1. Nelle materie di seguito elencate si applicano le specifiche normative di legge, degli appositi regolamenti e della eventuale correlata cartografia:

- igiene ambientale ed edilizia;
- edilizia cimiteriale;
- edilizia ad uso commerciale, per la parte relativa alle caratteristiche degli spazi di vendita ed al rilascio delle licenze commerciali;
- aree ed immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, monumentali, storici, architettonici, ecc.;
- scarichi delle acque reflue;
- emissioni di fumi nell' atmosfera;
- smaltimento dei rifiuti;
- installazione, modifica e adeguamento di infrastrutture di telecomunicazioni per impianti radioelettrici;
- inquinamento da rumore;
- inquinamento luminoso
- superamento delle barriere architettoniche;
- installazione e manutenzione degli impianti tecnologici;
- prevenzione degli incendi;
- tutela della pubblica incolumità;
- isolamento termico degli edifici;
- antinfortunistica e tutela della salute nei luoghi di lavoro;
- statico-strutturale;
- tecnologiche.
- ambiente verde e viabilità

Art. 82 Poteri di deroga

1. Il dirigente del settore preposto può rilasciare i permessi di costruire o autorizzazioni edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del PRG e nel rispetto della destinazione di zona quando voglia consentire la realizzazione, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possono essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni che dovranno essere indicate nella relazione tecnica della richiesta agli atti.

2. Il provvedimento del dirigente del settore preposto è preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale al quale spetta determinare il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissare le condizioni per la realizzazione dell'intervento ed imporre, ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile, la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società o privato beneficiario di un vincolo di destinazione d'uso.

3. Va richiesta la messa a disposizione degli standards urbanistici rapportati al volume autorizzato.

4. Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche, non può comunque riguardare aumenti superiori al 100% del volume massimo ammissibile, altezze degli edifici o impianti che li rendano elementi avulsi dal contesto fisico ed ambientale.

5. Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico e/o privato, che ne propone la realizzazione sono stabilmente destinati a funzioni di interesse generale intesa in senso ampio.
6. Per le costruzioni alberghiere si richiamano le prescrizioni del R.D.L. n.1908/1938 e successive modifiche e integrazioni.
7. Si richiamano altresì le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 76 e dell'art. 80 della L.R. n. 61/85.

Abano Terme
Piano Regolatore Generale

Regolamento Edilizio

Allegato A: elaborati richiesti per la redazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata

Allegato B: elaborati richiesti per la domanda di Permesso di Costruire

Allegato C: elaborati richiesti per la Denuncia Inizio Attività

ALLEGATO A

ELABORATI RICHIESTI PER LA REDAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Stato di fatto

1. Atti di proprietà o documenti dimostranti il possesso del titolo, per i piani attuativi di iniziativa privata;
2. Estratto cartografia IGM in scala 1:25.000;
3. Estratto carta tecnica regionale in scala 1:10.000 o 1:5.000;
4. Estratto dello strumento urbanistico generale con individuazione dell'area oggetto di intervento;
5. Estratto generale di mappa catastale aggiornata;
6. Planimetria catastale aggiornata, (estesa ad una zona che ecceda per una profondità di m. 50,00), con l'indicazione dell'area interessata, delle altezze e delle caratteristiche dei fabbricati contermini, delle strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata, delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
7. Rilievo reale topografico planimetrico del terreno, corredato dal libretto delle misure e dalle coordinate polari o cartesiane dei punti costituenti la poligonale chiusa, in scala 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 0,50 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche le alberature esistenti distinte per specie e dimensione;
8. Documentazione fotografica a colori in formato minimo di cm.10x15, da e per la zona d'intervento con indicazione dei coni visuali;
9. Per i Piani di recupero e Piani Particolareggiati dovrà essere fornita apposita documentazione di tipo storico di tutti gli edifici esistenti, compresi quelli da demolire, che ricostruisca, tra l'altro, le varie fasi evolutive dell'edificio in pianta e in prospetto per date significative.

Progetto

1. Relazione tecnica illustrativa del progetto di piano che descriva i criteri di progettazione e le problematiche dell'inserimento nel contesto nonché il rapporto con le previsioni urbanistiche, le caratteristiche e la destinazione d'uso degli edifici, la sistemazione delle aree scoperte, i materiali da impiegare, che proponga un programma di attuazione degli interventi con le relative priorità; alla relazione devono essere allegate le tabelle indicanti gli elementi di cui al punto 1. dell'allegato A/progetto del presente Regolamento;
2. Planimetria adeguatamente quotata redatta in scala 1:500 sulla base del rilievo reale, dalla quale risultino:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - la eventuale suddivisione in lotti che andranno dettagliatamente quotati;
 - calcolo analitico delle superfici relative alle aree sopra dette;
 - l'ingombro massimo degli edifici da costruire, trasformare o mantenere su ciascun lotto, la loro distanza dai confini e dai fabbricati limitrofi;
 - nel caso di Piani di recupero e di Piani Particolareggiati dovranno essere individuati gli edifici soggetti a demolizione con o senza ricostruzione, a ristrutturazione, a manutenzione, a restauro ecc.;
3. Schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
4. Profili altimetrici dei fabbricati previsti nel rapporto 1:500, profili prospettici regolatori nel rapporto 1:200;
5. Definizione planivolumetrica dei tipi edilizi;
6. Eventuali vedute assonometriche e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
7. Elaborati nel rapporto minimo 1:500/200 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, in particolare:
 - planimetrie, profili longitudinali e sezioni delle strade;
 - planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di irrigazione. Negli elaborati devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;

8. Calcoli e disegni costruttivi in opportuna scala dei particolari delle opere di cui al punto precedente redatti da professionista abilitato;
9. Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire.
10. Tabelle e cartografie dimostrative del rispetto degli standards urbanistici previsti dalle leggi vigenti;
11. Norme tecniche di attuazione; nei Piani di recupero e nei Piani Particolareggiati deve essere previsto un ulteriore dettaglio normativo per gli edifici esistenti oggetto di intervento anche attraverso l'uso di schede singole;
12. Schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. n. 61/85;
13. Relazione geologica e geotecnica per le aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n.64, in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981 e successive modifiche e integrazioni.

ALLEGATO B

ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUZIONE

Gli elaborati dovranno essere prodotti in copia eliografica o simile, piegati con dimensioni UNI A4.

Stato di fatto

1. Copia autenticata dell'atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva ex art. 4 Legge 15/1968 o documento equipollente;
2. Estratto di mappa catastale autenticata, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, con indicazione dell'area oggetto d'intervento;
3. Stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti o in itinere nonché delle Norme tecniche di attuazione del Prg con individuata l'area o l'edificio oggetto d'intervento;
4. Planimetria d'insieme in scala 1:500, comprendente il piano quotato riferito a caposaldo certo, estesa per un raggio di almeno mt.30,00 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino:
 - la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;
 - la posizione, le sagome e i distacchi del fabbricato;
 - le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le altezze;
 - le eventuali alberature esistenti con l'indicazione della specie e della dimensione;
 - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi.
 - l'esistenza di servitù e vincoli di qualsiasi genere.
5. Documentazione fotografica in numero sufficiente per una visione d'insieme con i lotti/fabbricati limitrofi, a colori di formato non inferiore a cm. 10 x 15, dello stato di fatto con indicazione su apposita planimetria dei coni visuali;
6. Nei progetti di demolizione e ricostruzione, un rilievo quotato in scala non inferiore 1/100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani, con le sezioni più significative e con l'indicazione delle superfici e dei volumi di ogni singolo locale.
7. Per gli edifici di pregio storico-ambientale vincolati o individuati nel Prg con apposita grafia (l'asterisco (*)), sono inoltre necessari:
 - un rilievo completo dell'edificio comprensivo di piante per ogni piano e del manto di copertura, dei prospetti e delle sezioni significative in scala non inferiore a 1:50 con evidenziate anche eventuali tracce di forometria preesistente;
 - un'esauriente relazione tecnica di analisi del manufatto, dei sistemi costruttivi, delle tecniche e dei materiali impiegati, della situazione statica e dello stato di conservazione dell'edificio;
 - un'esauriente documentazione fotografica e iconografica;
 - una relazione storico critica che parta dalla documentazione di cui alla scheda "B" allegata negli elaborati di Prg;
8. Estremi delle eventuali precedenti Licenze, Concessioni, condoni, autorizzazioni e di ogni atto autorizzativo.

Progetto

1. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'opera progettata, e delle finiture.
La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema delle cosiddette "barriere architettoniche", specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.
La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale s'intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata) evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso alle fonti di finanziamento indicate.
La relazione deve indicare l'incidenza che le opere previste avranno sul regime delle

acque e delle conseguenze sulla viabilità, sui parcheggi e sui trasporti in generale.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni previste e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, vanno specificati:

- l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni;
- le quantità d'acqua utilizzate e le relative fonti d'approvvigionamento;
- le modalità di smaltimento nonché il tipo, la quantità e la qualità delle emissioni sul suolo e/o in atmosfera

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie d'intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, e possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.

Per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e agli edifici destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo, con costi ufficiali, relativo a tutte le opere in progetto.

Alla relazione devono essere allegate le tabelle indicanti:

- a. superficie catastale d'intervento;
 - b. superficie territoriale (St) della (o delle) zona dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto d'intervento;
 - c. superficie fondiaria del lotto d'intervento;
 - d. superficie coperta;
 - e. superficie utile e/o volume totale;
 - f. superficie utile residenziale per ogni singolo locale;
 - g. superficie utile destinata ad altri usi (specificando quali) per ogni singolo locale;
 - h. superficie destinata ai vani accessori totale e distinta per ogni singolo locale;
 - i. distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona' dagli edifici esistenti e di progetto;
 - j. altezza delle fronti e altezza massima dell'edificio;
 - k. indice di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
 - l. superficie delle aree destinate a parcheggi, distinte in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (art.41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150),
 - m. superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
 - n. superficie delle aree destinate alla viabilità;
 - o. superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
 - p. superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
 - q. altezza virtuale ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n.457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata
 - r. abitanti e addetti teorici.
2. Planimetria, in scala 1:200, corredata da due o più profili significativi (prima e dopo l'intervento) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti; almeno un profilo dovrà mostrare la massima pendenza. Nella planimetria dovrà risultare la superficie coperta dell'edificio e dei singoli corpi di fabbrica che lo compongono (quotati tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientri, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno (rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc.).
- Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate parcheggi, le zone a protezione dei nastri stradali e tra edifici, comprendenti strade chiuse al traffico veicolare.
- Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite al caposaldo come determinato dalle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale.
3. Piante dei vari piani degli edifici, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano interrato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal piano di campagna, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi

- all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino ai collettori. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera e), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.
- Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure di parti significative degli edifici modulari in scala 1:100.
- Qualora si tratti di edificio aderente ad un altro esistente e con lui comunicante le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.
4. Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale.
- Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di m. 5,00, o fino a raggiungere eventuali strade di delimitazione.
- Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post-operam, debbono essere riferite al caposaldo come determinato dalle Norme tecniche del Piano regolatore generale.
5. Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini, con indicazione delle coloriture e ogni altra finitura esterna.
6. Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Essi dovranno chiaramente indicare:
- i tipi di infissi esterni e le relative protezioni;
 - i rivestimenti, i parapetti e i balconi;
 - le recinzioni, sia lungo i confini interni, sia lungo quelli che fronteggiano strade o spazi pubblici.
7. Documentazione fotografica in formato non inferiore a cm. 10 x 15 dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento e visioni panoramiche della zona, con l'indicazione in una planimetria dei punti di vista fotografici.
8. Indicazioni relative a tutti gli impianti che, per dimensioni e caratteristiche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio.
- Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'approvvigionamento idrico, l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio.
9. Documentazione tecnica inerente l'impianto termico da redarsi in conformità al disposto dell'art. 14 del D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 e successive modifiche e/o integrazioni e firmata, oltre che dal committente anche dal progettista (ingegnere o altro progettista abilitato).
10. Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio da redarsi in conformità a quanto stabilito dall'articolo 19 del medesimo D.P.R. n. 1052/1977 e successive modifiche e/o integrazioni. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
11. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza dell'isolamento acustico ai requisiti previsti dal presente Regolamento, ed alla normativa vigente in materia.
12. Relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per i permessi a costruire relativi a stabilimenti industriali, e per la richiesta di inserimento di impianti in edifici esistenti. Deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi.
- La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di i permessi a costruire relativi ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.
13. Relazione geologico-geotecnica (quando necessaria) ed eventuali allegati cartografici, firmati da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e la stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre analizzare l'idrografia

- superficiale e profonda, calcolare i carichi ammissibili. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio, nonché i metodi di calcolo adottati.
14. Per gli stabilimenti termali sono richiesti inoltre:
 - dimostrazione del possesso del titolo minerario e della disponibilità di acqua termale nella quantità necessaria rapportata al numero delle camere dell'albergo in conformità alle NTA del PURT;
 - una planimetria in scala non inferiore a 1:500, con indicati graficamente e quantitativamente i seguenti elementi:
 - a. superficie fondiaria;
 - b. superficie coperta dello stabilimento termale e di quello alberghiero;
 - c. individuazione dei pozzi termali e relative distanze dagli edifici;
 - d. superficie coperta, numero e volume delle vasche da fango;
 - d. superficie coperta e non delle attrezzature sportive;
 - e. superficie coperta delle attrezzature tecnologiche;
 - f. superficie destinata a giardino e a parco;
 - g. superficie destinata a parcheggio;
 - le piante in scala 1:100 con indicati il numero dei posti letto, il numero delle stanze, la superficie destinata a camerini di cura e loro numero, l'ambulatorio medico ecc.
 15. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri le indicazioni delle parti da demolire e da ricostruire devono essere rappresentate con colori diversi (giallo per la demolizione, rosso per la costruzione).
 16. Per le varianti da apportare ai progetti approvati devono essere presentati il progetto approvato e le modifiche richieste evidenziate con appositi colori (rosso per le variazioni richieste, giallo per quelle approvate).
 17. Per gli edifici di pregio storico-ambientale vincolati o individuati nel Prg con apposita grafia (l'asterisco (*)), si deve presentare inoltre una relazione storica e tecnica sull'edificio e i propri elementi di pregio oltre che dell'eventuale spazio scoperto partendo dalla scheda "B" allegata agli elaborati del Prg. Gli elaborati di progetto devono essere rappresentati in scala non inferiore a 1:50 e devono illustrare ogni tipo di intervento previsto, compreso l'inserimento degli impianti termici.
 18. Per gli interventi di cui all'art.5, lettere q) e r) devono comunque essere presentate planimetrie dell'area in scala almeno 1:200 con le indicazioni degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità interna.
 19. Documentazione per potere richiedere, ove ricorra il caso, il parere di conformità del Comando Prov.le dei VV.F.

ALLEGATO C

ELABORATI RICHIESTI PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A.

Progetto in n° 2 copie (più 2 x eventuale BB.AA.);
Relazione tecnica illustrativa in n° 1 copie (più 2 x eventuale BB.AA.);
Documentazione fotografica in n° 1 copie (più 2 x eventuale BB.AA.);
Estratto di mappa autentico in scala 1:2000 (estratto VAX) o tipo di fraz. rilasciato dall'UTE in data non antecedente ai sei mesi;
Stralcio planimetrico del PRG vigente ed di quello adottato, con l'indicazione dell'ubicazione del fabbricato esistente;
Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del richiedente resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, che attesti la titolarità di cui all'art. 77 della l.r. 61/85, la legittimità delle eventuali preesistenze e la presenza di eventuali vincoli attivi o passivi con eventualmente allegata copia dell'atto notarile di proprietà;
Domanda di autorizzazione allo scarico acque reflue: o pubblica fognatura o depuratore o Imhoff (sub-irrigazione)
Fotocopia di un valido documento di identità personale (carta identità, patente, ecc.)
Versamento dei diritti di segreteria per € 26,00 su c.c.p. n. 11345352 intestato a "Comune di Abano Terme - Servizio di Tesoreria" o con acquisto presso l'Ufficio Economato;
Documentazione atta a dimostrare la legittimità urbanistico-edilizia dell'esistente;
Relazione tecnica per verifica del rispetto della Legge 46/90, dichiarazione e/o progetto impianti;
Relazione tecnica ed elaborati grafici dimostranti la verifica del rispetto D.P.R. 380/2001 artt.77-82, D.M. 236/89 e Circ. n°1669/89 (barriere architettoniche);
Relazione tecnica per verifica presenza vincoli;
Relazione tecnica D.P.R. 380/2001 art.127 (isolamento termico ed impianto di riscaldamento);
Pareri nulla osta: o Comando Prov.le VV.F (impianti GPL e attività D.M.1982) o ANAS - o Regione- o Provincia - o Cons. di Bonifica
Autorizzazione x modifica o nuovo accesso carraio (da richiedere preventivamente al responsabile dell'Ufficio Viabilità del Comune);

Ove ritenuto necessario dovranno essere presentati eventualmente tutti i documenti ritenuti più significativi tra quelli previsti per la domanda di permesso di costruire (vedi allegato B)