



PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.R.G. APPROVATO CON D.G.R.V.
N. 5313 DEL 23.11.1993

AGGIORNAMENTO NORMATIVO
D.C.C. n. 46 DEL 27.11.2009

VARIANTE AL P.R.G. n. 16
Adozione D.C.C. n. 39 del 30/11/2010

2011

PROGETTISTA:

Ufficio Tecnico Comunale
geom. Leopoldo Mozzato
arch. Domenico Mandurino
dott.ssa Sara Rizzato

IL SINDACO:

Dott.ssa Silvia Fattore

IL SEGRETARIO:

Dott.ssa Nadia Celeghin

Premessa

Questo fascicolo raccoglie i seguenti documenti:

1. regolamento edilizio
2. norme tecniche di attuazione
3. repertorio normativo delle attività

Abbreviazioni

D.G.R.	Delibera giunta regionale
D.G.R.V	Delibera giunta regionale del Veneto
Iasn	Indice annuo del saldo naturale
L. R.	Legge regionale
D.G.R.	Delibera Giunta Regionale
D.P.R.	Decreto Presidente della Repubblica
D. Lgs	Decreto Legislativo
Mass	Media annua del saldo sociale
N.C.E.U.	Nuovo catasto edilizio urbano
N.T.A.	Norme tecniche di attuazione
R.E..	Regolamento Edilizio
Prg	Piano regolatore generale
P.E.E.P.	Piano per l'edilizia economica e popolare
P.G.B.T.T.R	Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale
U.L.S.S.	Unità locale socio sanitaria
D.I.A.	Denuncia di Inizio Attività
P. di C.	Permesso di Costruire

REGOLAMENTO EDILIZIO**Titolo I. Norme generali.**

Art. 1	Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento.	pag.6
--------	---	-------

Titolo II. Disciplina degli interventi.

Art. 2	Interventi di manutenzione ordinaria.	7
Art. 3	Interventi di manutenzione straordinaria.	7
Art. 4	Interventi di restauro e risanamento conservativo.	8
Art. 5	Interventi di ristrutturazione edilizia.	9
Art. 6	Interventi di nuova costruzione.	10
Art. 7	Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela.	10
Art. 8	Interventi diversi o per opere minori.	10
Art. 9	Interventi di demolizione.	11
Art. 10	Interventi per opere interne.	12
Art. 11	Interventi non ultimati.	12
Art. 12	Interventi per manufatti provvisori.	12
Art. 13	Interventi urgenti.	13
Art. 14	Varianti in corso d'opera.	13
Art. 15	Opere da eseguirsi dal Comune.	13
Art. 16	Sportello unico per l'edilizia	13
Art. 17	Deroghe al regolamento edilizio.	13
Art. 18	Norme per la presentazione dei progetti. Elaborati.	14

Titolo III. Commissione edilizia.

Art. 19	Competenze della commissione edilizia.	18
Art. 20	Composizione e costituzione della commissione edilizia.	18
Art. 21	Procedure e funzionamento della commissione edilizia.	18

Titolo IV. Norme di procedura.

Art. 22	Dichiarazione urbanistica.	20
Art. 23	Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela.	20
Art. 24	Richiesta di documentazione integrativa.	20
Art. 25	Il preprogetto.	20
Art. 26	Domanda per l'approvazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata.	21
Art. 27	Autorizzazione preliminare per sondaggi.	21
Art. 28	Titolo per ottenere il permesso di costruire.	21
Art. 29	Domanda di permesso di costruire.	21
Art. 30	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)	22
Art. 31	Rilascio del permesso di costruire.	22
Art. 32	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.	23
Art. 33	Onerosità del permesso di costruire.	23

Art. 34	Rimborso delle spese per sopralluoghi.	24
Art. 35	Evidenza del permesso di costruire o della D.I.A. del progetto.	24
Art. 36	Termini di inizio e ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire.	24
Art. 37	Adempimenti prima dell'inizio dei lavori.	25
Art. 38	Agibilità.	26
Art. 39	Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità.	26
Art. 40	Autotutela sul permesso di costruire.	26
Art. 41	Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio.	27

Titolo V. Caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti.

Art. 42	Accesso dei veicoli dagli spazi esterni.	28
Art. 42 ^{bis}	Definizione elementi architettonici – elementi caratteristici	28
Art. 43	Cortili.	29
Art. 44	Cavedio o chiostrina.	29
Art. 45	Decoro degli edifici.	29
Art. 46	Decoro delle aree scoperte.	30
Art. 47	Recinzione delle aree private.	30
Art. 48	Alberature e spazi scoperti.	30
Art. 49	Marciapiedi.	31
Art. 50	Portici pubblici e di uso pubblico.	31
Art. 51	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o di uso	31
Art. 52	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato accessibile al pubblico.	32
Art. 53	Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie.	32
Art. 54	Scale esterne.	32
Art. 55	Scale e ascensori.	32
Art. 56	Coperture.	32
Art. 57	Illuminazione sotterranei.	33
Art. 58	Barriere architettoniche e norme di sicurezza.	33

Titolo VI. Prescrizioni tecniche.

Art. 59	Igiene del suolo e del sottosuolo.	34
Art. 60	Protezione dall'umidità.	34
Art. 61	Requisiti termici e igrotermici.	34
Art. 62	Requisiti illuminotecnici.	35
Art. 63	Requisiti acustici.	35
Art. 64	Fumi, polveri ed esalazioni.	35
Art. 65	Aerazione dei locali.	35
Art. 66	Caratteristiche dei locali.	36
Art. 67	Impianti al servizio dell'agricoltura.	37
Art. 68	Scarichi.	37
Art. 69	Scavi.	37
Art. 70	Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici.	37
Art. 70 ^{bis}	Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota	38

Titolo VII. Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Art. 71	Recinzioni provvisorie.	39
Art. 72	Opere provvisorie del cantiere.	39

Art. 73	Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.	40
Art. 74	Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico.	40

Titolo VIII. Disposizioni varie.

Art. 75	Indicatori stradali ed altri apparecchi.	41
Art. 76	Numero civico degli edifici.	41

Titolo IX. Definizione e metodi di misura.

Art. 77	Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi.	42
Art. 78	Parametri urbanistici ed edilizi.	42

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte prima. Disposizioni generali.

Art. 1	Prescrizioni del Piano regolatore generale e richiamo alla legislazione vigente.	48
Art. 2	Elaborati di progetto del Prg.	48
Art. 3	Modi di attuazione del Prg.	48
Art. 4	Interventi diretti non soggetti a strumento urbanistico attuativo.	49
Art. 5	Zone soggette a strumento urbanistico attuativo.	49
Art. 6	Strumenti urbanistici attuativi.	49
Art. 7	Spazi per parcheggi privati.	50
Art. 8	Norme per l'edilizia esistente.	51
Art. 9	Attività esistenti in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del Prg.	53
Art. 10	Norme per gli edifici di valore culturale.	55
Art. 11	Limiti di distanza.	58

Parte seconda. Disposizione per le zone e aree.

Art. 12	Suddivisione del territorio.	59
Art. 13	Zone residenziali - Norme di carattere generale.	59
Art. 14	Zona «B» residenziale.	60
Art. 15	Zona «B1» residenziale.	60
Art. 16	Zona «C1» residenziale.	61
Art. 17	Zona «C1.1» zone residenziali sparse diverse dalle precedenti.	62
Art. 18	Zona «C2» residenziale.	63
Art. 18 ^{bis}	Zona «C2.1» residenziale.	65
Art. 19	Zona «D» artigianale-industriale di completamento e di espansione.	65
Art. 20	Zona «D1» commerciale – direzionale.	67
Art. 20 ^{bis}	Zona «D2» inserimenti agro-industriale.	68
Art. 21	Zona agricola «E» - sottozone «E2», «E3»	69
Art. 22	Aree per servizi pubblici e di uso pubblico.	72
Art. 23	Aree per servizi tecnologici e per i cimiteri.	74

Art. 24	Aree a verde privato.	75
Art. 24 ^{bis}	Aree private attrezzate per il tempo libero.	75
Art. 25	Zone di tutela.	75
Art. 26	Sedi stradali e piazze.	78
Art. 27	Disciplina delle strutture nel soprasuolo su aree del demanio comunale.	78
Art. 28	Impianti per la distribuzione dei carburanti.	78
Art. 29	Poteri di deroga per edifici e/o Impianti pubblici o di interesse pubblico.	79
Art. 30	Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del programma di fabbricazione previgente.	79

Parte Terza. Disposizione per le zone significative

Art. 31	Disposizione per le zone significative e repertorio normativo.	80
---------	--	----

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ATTIVITÀ

81

Titolo I. Norme generali.**Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio e richiamo alle disposizioni di legge e regolamento.**

Il presente regolamento disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le attività di cui sopra sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni del presente regolamento, dalle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale, dal Regolamento comunale d'igiene, dal D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia, dal Testo unico delle leggi sanitarie, dalla legge comunale e provinciale e dalle leggi e regolamenti della Repubblica italiana e della Regione Veneto. Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il presente regolamento.

Titolo II. Disciplina degli interventi.

Art. 2 - Interventi di manutenzione ordinaria.

Definizioni

Gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti all'art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001, riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne delle costruzioni;
- le opere necessarie a riparare o consolidare le strutture, le murature non portanti e le coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti igienici e tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati alla impermeabilizzazione, all'isolamento termico e acustico degli edifici;
- tinteggiatura esterna di fabbricati con le stesse caratteristiche di colorazioni o con colorazioni tipiche del luogo secondo il piano dei colori;
- installazione di impianti solari termici (senza serbatoio di accumulo esterno) o fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, generatori eolici, come definiti ai sensi dell'art. 11 – comma 3 del D. Lgs. 115/2008. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/2010 tali impianti se installati su immobili soggetti a vincolo previsto ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, sono soggetti alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del citato D. Lgs. 42/2004.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel comune.

E fatta salva la facoltà del Responsabile del Servizio di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, quando le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Procedimenti

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a comunicazione preventiva secondo modalità stabilite dal Comune.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 3 - Interventi di manutenzione straordinaria.

Definizioni

Gli interventi di manutenzione straordinaria così come definiti all'art. 3 comma 1 lett. b) del d.P.R. 380/2001, riguardano:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali delle costruzioni quali muri di sostegno, travi, solette e, in generale, le strutture verticali e orizzontali;

- le opere necessarie per installare e integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
- La sostituzione di parti anche strutturali degli edifici limitata agli elementi fatiscenti ed irrecuperabili;
- gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

Le opere non devono modificare il numero delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso, la sagoma e i prospetti dell'edificio e non possono aumentare la superficie netta di pavimento senza considerare, a tale fine, l'aumento di superficie dovuto alla eliminazione di strutture interne.

Le opere non devono pregiudicare la statica dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi non devono compromettere gli elementi di valore storico, architettonico, ambientale, che vanno invece tutelati.

Procedimenti

Fatto salvo quanto disposto all'art. 10 per le opere interne, gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti alla procedura prevista ai sensi del Titolo I – Capo I del D.P.R. 380/2001.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 4 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.

Definizioni

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all'art. 3 comma 1 lett. c) del d.P.R. 380/2001, sono volti alla conservazione e recupero dei caratteri storici, architettonici e ambientali dell'organismo edilizio, nonché al recupero funzionale dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza; gli interventi si attuano mediante le opere sottoelencate.

- 1) *Consolidamento strutturale* riguardante:
 - a) il consolidamento di parti delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche affini a quelle originali;
 - b) la sostituzione di parte delle strutture portanti, con l'uso di materiali e tecniche anche diversi da quelli preesistenti, purché coerenti con i caratteri dell'insieme.
- 2) *Adeguamento funzionale* riguardante la costruzione e demolizione di tramezzature, l'inserimento e l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici, il miglioramento delle condizioni di aerazione e illuminazione dei vani. Gli interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e morfologici dell'edificio.
- 3) *Riqualificazione formale* dell'edificio riguardante gli elementi che risultano in contrasto con le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali. Gli interventi interessano le coperture, le superfici murarie dei prospetti, le aperture esterne, i balconi, ecc., che devono essere recuperate e riordinate, in coerenza con i caratteri dominanti dell'edificio.
- 4) *Ripristino e rinnovo* di parti di edifici nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e ambientali, mediante l'uso di materiali, tecnologie e modalità di esecuzione coerenti con quelle originarie.

Procedimenti

Fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 10, per le opere interne, gli interventi di restauro sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Definizioni

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono così definiti:

- in riferimento all'art. 3, comma 1 lett. d) del D. P.R. 380/2001 sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Inoltre, in osservanza alle disposizioni dettate dall'art. 10 comma 1 lett. a) della L.R. 14/2009 come integrata dalla L. R. 26/2009, 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 o con volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.
- in riferimento all'art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 sono quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. Inoltre, in osservanza alle disposizioni dettate dall'art. 10 comma 1 lett. b) della L.R. 14/2009 come integrata dalla L. R. 26/2009, tali interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma 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, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento, soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Gli interventi devono inoltre prevedere il mantenimento di eventuali elementi superstiti di interesse culturale, interni o esterni all'edificio, quali: portici, allineamenti, profili in pietra, aggetti e cornici del tetto, murature perimetrali di lavorazione tradizionale e di antica fattura, ecc., che, a giudizio del sindaco, sentita la commissione edilizia, rivestono interesse architettonico, tipologico, ambientale.

Procedimenti

Fatto salvo quanto previsto all'art. 10, gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a permesso di costruire o, alternativamente, a denuncia di inizio attività.

Art. 6 - Interventi di nuova costruzione.*Definizioni*

Sono interventi di nuova costruzione quelli previsti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001.

Trattasi di:

- interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli,
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- posa di costruzioni prefabbricate anche se prive di ormeggio fisso.

Tuttavia qualora quest'ultime siano a carattere precario e temporaneo non è richiesto il permesso di costruire, salvo le fattispecie contemplate dal successivo art. 12.

Gli interventi di nuova costruzione riguardanti edifici e ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale, devono risultare coerenti con l'ambiente circostante e devono salvaguardare e recuperare eventuali tracce, documenti, reperti di valore culturale.

Procedimenti

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire.

Art. 7 - Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela. Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessano immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 23, l'avente titolo deve, se necessario, presentare all'amministrazione comunale il nullaosta dell'autorità amministrativa competente.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria i lavori non possono aver corso senza il conseguimento del prescritto titolo abilitativo, qualora necessario.

Art. 8 - Interventi diversi o per opere minori.

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e seguenti del D.P.R. 380/2001 gli interventi che riguardano le seguenti opere:

- a) collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, monumenti, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperte al pubblico, tende esterne collocate su spazi pubblici o aperti al pubblico;
- b) occupazioni temporanee di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- c) riporti di terreno e scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od edilizi autorizzati;
- d) abbattimento di soggetti vegetali, con asse semplice o diviso in rami, di altezza pari superiore a 10 m;
- e) sistemazione delle aree scoperte non interessate da usi agricoli;
- f) pertinenze (autorimesse, ripostigli e piccoli depositi, verande, impianti sportivi e simili) non autonomamente utilizzabili nonché impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non sia superiore ad 1/3 (un terzo) di quella dell'edificio principale;
- g) cabine telefoniche e apparecchiature telefoniche o di servizio di enti, di aziende pubbliche o di loro concessionari esistenti su suolo pubblico;
- h) recinzioni, tombinature, accessi carrai;
- i) sostituzione e modifica di vetrine senza modifica dei fori;
- j) modifiche al tracciato delle scoline, fossi e canalette per lo smaltimento delle acque superficiali e reflue.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela, ai sensi del successivo art. 23 l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Non sono soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività i movimenti di terra e l'abbattimento di soggetti vegetali pertinenti alla attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico, nonché le opere temporanee per le attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo, ed inoltre:

- la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività pertinente l'agricoltura;
- le opere urgenti disposte dal sindaco;
- la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del sindaco per motivi di igiene e decoro;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato, nonché gli interventi interni di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuati dagli enti pubblici competenti;
- gli scavi compiuti dagli enti competenti per la manutenzione delle reti tecnologiche o per gli allacciamenti;
- le delimitazioni di proprietà con rete metallica o simili non prospettanti la strada senza opere murarie fuori terra;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- le opere di manutenzione ordinaria;
- le opere di manutenzione straordinaria, come individuate all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. 380/2001;
- le attrezzature di arredo per i giardini (cassette in legno e gazebo) così come definiti al successivo art. 42/bis);
- rimaneggiamento di parte del manto di copertura, suo riordino e sostituzione di elementi deteriorati con altri aventi la medesima forma e finitura;
- riparazione o sostituzione di elementi di isolamento termoacustico o impermeabilizzazione su terrazze, sottomanto o su pareti interne;
- riparazione di intonaci, rivestimenti pavimenti, infissi, sia interni che esterni;
- rifacimenti di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, interni al fabbricato;
- l'installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. (art. 17 D. Lgs 128/2006);
- l'eliminazione di opere abusive;
- posa di locandine, stendardi e targhe;
- gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa nei limiti temporali previsti;
- tende parasole su edifici ad uso privato non aggettanti su suolo pubblico.

Le opere, i lavori o i manufatti non soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività sono soggetti a comunicazione preventiva secondo modalità stabilite dal Comune, salvo che non interessino immobili soggetti a tutela ai sensi del successivo art. 23.

Qualora gli interventi alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 9 - Interventi di demolizione.

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto di preventiva comunicazione, D.I.A. o Permesso di Costruire relativamente all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni sono soggette a Permesso di Costruire il cui rilascio è subordinato:

- a) alla libertà di persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli elementi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Il titolo abilitativo per la demolizione di immobili soggetti a tutela è subordinato all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità.

Qualora l'atto di assenso sia conseguito mediante il silenzio assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al responsabile del Servizio.

Art. 10 - Interventi per opere interne.

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 ora D. Lgs. 42/2004, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardano gli edifici di valore culturale indicati nel Prg, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati trascorsi 30 giorni dalla presentazione al responsabile del Servizio da parte del titolare, di una relazione, corredata da una documentazione fotografica, a firma di un tecnico abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne asseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Art. 11 - Interventi non ultimati.

Ove l'opera oggetto di permesso di costruire non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte classificato ai sensi dei precedenti artt. 3, 4, 5, 6, 8, 9. è subordinato al rilascio di un nuovo permesso di costruire o alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

Art. 12 - Interventi per manufatti provvisori.

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventivo Permesso di Costruire nel quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità di realizzazione del manufatto medesimo e allegata una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di importo almeno pari al costo conseguente alla sua rimozione. Non è richiesto alcun provvedimento qualora l'intervento abbia il carattere della precarietà e temporaneità e non si ripeta stagionalmente.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto abilitato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza, indicata nel permesso di costruire; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente a carico dell'inadempiente rimuovendo il manufatto ed incamerando la fideiussione, salvo il recupero delle eventuali maggiori spese sostenute per la demolizione.

Il titolo abilitativo di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche per l'insediamento di impianti destinati al commercio, fermi restando i limiti temporali previsti nella eventuale concessione per l'occupazione di spazio pubblico.

Art. 13 - Interventi urgenti.

Gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività o permesso di costruire, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva denuncia di inizio attività o permesso di costruire ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al sindaco e al responsabile del servizio e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di denuncia di inizio attività o permesso di costruire in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 14 - Varianti in corso d'opera.

Le varianti in corso d'opera rispetto alla denuncia di inizio attività o permesso di costruire rilasciati, purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, col presente regolamento e con il Regolamento di igiene, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva.

Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ora D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 15 - Opere da eseguirsi dal Comune.

Le opere da eseguirsi dal Comune e dalle sue aziende non sono soggette a denuncia di inizio attività o permesso di costruire. Per l'esecuzione delle stesse va sentito il parere dell'Unità sanitaria locale - Settore Igiene Pubblica - e della commissione edilizia, nonché delle altre Amministrazioni competenti.

Art. 16 - Sportello unico per l'edilizia

La responsabilità di tutti i procedimenti relativi alla trasformazione del territorio, è affidata ad un'unica struttura denominata sportello unico dell'edilizia.

Tale ufficio, in osservanza agli adempimenti previsti dall'art. 5 del D.P.R. 380/2001, cura i rapporti tra il soggetto privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, tra le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

Art. 17 - Deroghe al regolamento edilizio.

Il responsabile del servizio può, nei limiti e con i modi previsti dalla normativa vigente, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Limitatamente agli edifici di valore culturale, il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al regolamento edilizio al fine di conservare i valori culturali e la migliore comprensione storica e formale dell'organismo edilizio.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il responsabile del servizio è autorizzato a rilasciare il permesso di costruire per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

(Per l'adeguamento all'art. 80 della L.R. 61/85, come richiesto dalla Regione, vedere art. 29 delle N.T.A. del PRG).

Art. 18 - Norme per la presentazione dei progetti. Elaborati.

Le domande di denuncia di inizio attività o permesso di costruire devono contenere l'estratto della Carta tecnica regionale in scala 1:5000, con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, nonché:

- 1) per le nuove costruzioni
 - a) planimetria aggiornata in scala catastale riprodotte una zona sufficiente estesa rispetto l'intervento con indicata la toponomastica;
 - b) estratto autentico di mappa in data non anteriore a sei mesi o tipo di frazionamento aggiornato, conforme a quello depositato presso l'U.T.E. di Padova, orientato ed esteso ad un intorno di almeno 100 mt. ;
 - c) stralcio planimetrico del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo con evidenziata l'area oggetto di intervento, orientato ed esteso ad un intorno di almeno 100 mt.
 - d) relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori complessive e distinte per ciascun alloggio;
 - per gli edifici, o parte di edifici, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie utile degli ambienti e dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie coperta;
 - e) planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote planimetriche e altimetriche riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in oggetto;
 - f) planimetria, in scala 1:500, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti d), e), del successivo punto 5. Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, progettati nel rispetto delle disposizioni impartite dal Consorzio di bonifica o da altri Enti preposti;
 - g) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1:100, quotate e recanti la destinazione dei locali;
 - h) pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- h/bis) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;

- i) tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
 - l) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
 - m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed alle densità edilizie e gli indici di fabbricazione, nonché i dati di cui al precedente punto d);
 - n) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
 - o) computo metrico estimativo se necessario.
 - p) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis;
- Con cifra si devono indicare nei disegni:
- le altezze interne dei locali di ogni piano, le superfici dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
 - altezze di muri frontali di fabbrica;
 - dimensioni planimetriche degli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti;
 - ogni altro dato necessario per definire l'opera.
- 2) Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni:
 - a) le stesse indicazioni del precedente punto 1) sia per lo stato attuale che per il progetto. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
 - b) fotografie dei fabbricati per la documentazione dello stato di fatto;
 - c) computo metrico estimativo, se dovuto;
 - d) rappresentazione in pianta e nei prospetti dei fabbricati adiacenti;
 - e) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis;
 - 3) Per gli interventi di manutenzione straordinaria:
 - a) le indicazioni del precedente punto 1) per le lettere a), b), c), d), nonché limitatamente alle parti interessate dall'intervento le disposizioni di cui ai punti g), h), i), l), sia per lo stato attuale che per il progetto. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
 - b) fotografie dei fabbricati esistenti per la documentazione dello stato di fatto;
 - c) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale, sottoscritta dal proprietario o di chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di manutenzione straordinaria.
 - d) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis.
 - 4) Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:
 - a) le stesse indicazioni di cui al precedente punto 1);
 - b) documenti ed elaborati previsti ai sensi del successivo art. 70/bis;
 - c) rappresentazione in pianta e nei prospetti dei fabbricati adiacenti;
 - d) per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n.1497 ora D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e per gli edifici di valore culturale indicati dal P.R.G. dovranno essere prodotte:
 - rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere prospetti, sezioni e planimetrie, in scala 1:100, relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
 - repertorio degli elementi di interesse storico, artistico e naturalistico relativi allo spazio interno ed esterno;
 - documentazione fotografica;

- progetto di restauro con planimetrie, prospetti e sezioni, scala 1:100, e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
 - schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
 - ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o da altri regolamenti;
 - dichiarazione di assunzione di responsabilità personale sottoscritta dal proprietario o da chi ne ha titolo e da un tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come opere di restauro.
- 5) Per le nuove recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni e per le tombinature e i nuovi accessi carrai:
- a) stralcio del P.R.G.;
 - b) planimetria dello stato di fatto rilevata sul posto in scala 1:500 con indicata la toponomastica;
 - c) planimetria, ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote planimetriche e altimetriche, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
 - d) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
 - e) sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico o di uso pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - f) estratto autentico di mappa o tipo di frazione rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - g) l'indicazione dei materiali impiegati.
 - h) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;
- 6) Per le demolizioni
- a) planimetria aggiornata in scala catastale con l'indicazione dell'intervento e la rappresentazione delle eventuali preesistenze di valore culturale e ambientale;
 - b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, prospetti e sezioni, in scala 1:100, del manufatto da demolire;
 - c) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;
- 7) Per gli interventi diversi e le opere minori di cui all'art. 8:
- a) planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
 - b) prospetti e sezioni quotati in scala adeguata, qualora necessari;
 - c) indicazione dei materiali e dei colori;
 - d) relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente.
- 8) Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:
- a) stralcio del P.R.G.;
 - b) planimetria catastale;
 - c) planimetrie e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
 - d) relazione illustrativa;
 - e) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;
- 9) Per le mostre e i depositi all'aperto:
- a) stralcio del P.R.G.;
 - b) relazione illustrativa;
 - c) planimetria dell'area in scala 1:200 o 1:500 con l'indicazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
 - d) gli estratti, le planimetrie e le rappresentazioni grafiche di cui alle precedenti lettere dovranno avere il medesimo orientamento, corrispondente allo stato dei luoghi;
- 10) Per le varianti in corso d'opera:

- a) copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicando con colori indelebili: in rosso le aggiunte e, in giallo le demolizioni;
 - b) documentazione richiesta dal tipo di intervento ai punti precedenti che dovrà risultare sufficiente per documentare anche il risultato finale dell'opera.
- 11) Per le opere interne soggette a denuncia 'e per ogni altra opera:
- a) relazione illustrativa;
 - b) documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in tre copie eliografiche o simili e piegati nel formato UNI A4.

E' facoltà del responsabile del servizio chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

Titolo III. Commissione edilizia.

Art. 19 - Competenze della commissione edilizia. (commissione integrata)

La commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

La commissione esprime parere sulla qualità dei progetti, sulla rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge.

La commissione esprime altresì parere sulle proposte di strumenti urbanistici attuativi, sulle opere di competenza delle amministrazioni statali, regionali e comunali e può essere invitata ad esprimere parere su quanto attiene i problemi urbanistici, edilizi, nonché sulle eventuali modifiche da apportare al presente regolamento.

La commissione edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 21.

Art. 20 - Composizione e costituzione della commissione edilizia.

La commissione edilizia comunale è composta da due membri di diritto e da quattro membri eletti dal Consiglio comunale.

I membri eletti dal Consiglio comunale sono scelti tra esperti, con voto limitato ad uno. In ogni caso è garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Sono membri di diritto:

- il sindaco, o l'assessore delegato, che funge da presidente;
- il capo dell'ufficio tecnico comunale, o un tecnico suo delegato.

I membri elettivi, preferibilmente laureati o diplomati, devono essere esperti, nelle materie concernenti l'urbanistica, l'architettura, il diritto, l'arte, la storia, l'ambiente agricolo e naturale; deve essere garantita l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Non possono essere nominati membri della commissione edilizia ordinaria e/o integrata, tecnici con studio professionale nel territorio comunale.

I membri elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili; esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica di successori.

Non possono fare parte della commissione edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al quarto grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio comunale che provvede alla loro sostituzione; i membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera commissione.

Esercita le funzioni di segretario un componente della commissione di volta in volta designato dal presidente oppure, senza diritto di voto, un funzionario o altro dipendente del comune che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, sottoscritto da questi, dal presidente e da un membro eletto.

I membri della commissione e il segretario, sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della seduta.

Art. 21 - Procedure e funzionamento della commissione edilizia

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il presidente lo ritiene opportuno.

In caso di seduta ordinaria non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.

Per la validità delle sedute e dei pareri della commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica aventi diritto di voto.

I pareri della commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti presenti. I pareri negativi devono essere motivati.

I componenti della commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

In caso di assenza o di impedimento del presidente, supplisce il commissario più anziano di età tra i membri elettivi presenti.

I pareri della commissione edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il sindaco il quale, ove ritenesse di non doverli seguire, deve motivare il provvedimento che viene trasmesso alla commissione edilizia nella sua prima seduta successiva.

Ai membri della commissione edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di enti pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio comunale.

La commissione deve sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al presidente, o può convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di concessione e autorizzazione edilizia.

Il sindaco su richiesta della commissione può altresì sentire esperti esterni.

La commissione 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.

Il presidente ha la facoltà di convocare e sentire esperti nominati dall'Amministrazione comunale.

Il presidente ha inoltre la facoltà di incaricare uno dei membri della commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Titolo IV. Norme di procedura.

Art. 22 - Dichiarazione urbanistica.

L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica sulle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché sulle modalità di intervento eventualmente previste nel Programma pluriennale di attuazione -

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 23 - Nulla osta preventivo per gli immobili soggetti a tutela.

Per gli immobili soggetti a tutela il rilascio del permesso di costruire o il perfezionamento della denuncia di inizio attività sono subordinati al preventivo nullaosta degli enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela dei valori e delle risorse disciplinata dalla legislazione vigente

Art. 24 - Richiesta di documentazione integrativa

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 decorrono dalla presentazione al Comune dell'ultimo dei documenti richiesti. I termini possono essere interrotti solo una volta.

Art. 25 - Il preprogetto.

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a permesso di costruire, per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, possono richiedere al responsabile del servizio l'approvazione di un preprogetto.

Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le verifiche urbanistiche ed edilizie nonché le seguenti indicazioni:

- il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti artt. 4, 5, 6, 7;
- la planivolumetria di massima correlata al contesto urbano e all'ambiente fisico in generale;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- i collegamenti con le infrastrutture viarie e tecnologiche;
- eventuali proposte di convenzione urbanistica o edilizia ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali deve essere allegata una relazione informativa sull'attività da insediare.

Gli elaborati grafici devono documentare, in scala adeguata, l'intervento proposto.

Il responsabile del servizio, acquisiti i pareri della commissione edilizia, ed eventualmente anche quello del responsabile dell'Unità sanitaria locale del Settore igiene pubblica, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito.

La comunicazione verrà considerata nell'istruttoria di eventuali domande di permesso di costruire, ma non costituisce titolo per il rilascio dello stesso.

Art. 26 - Domanda per l'approvazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata.

La domanda volta a ottenere il nulla osta deve essere sottoscritta dagli aventi titolo e corredata dai documenti e dagli elaborati, secondo le prescrizioni della vigente legislazione.

Art. 27 - Autorizzazione preliminare per sondaggi.

In caso di sondaggi sull'edilizia esistente, i proprietari devono richiedere preventiva autorizzazione al Comune.

Art. 28 - Titolo per ottenere il permesso di costruire

Il permesso di costruire può essere rilasciato al proprietario o al titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Provincie e dei Comuni il permesso di costruire è rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione per il godimento del bene a chi sia munito di titolo.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenga a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, il permesso di costruire può essere richiesto dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

Art. 29 - Domanda di permesso di costruire

Le domande di permesso di costruire, bollate a termini di legge e redatte su moduli a stampa rilasciati dal Comune, devono essere indirizzate al responsabile del servizio con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate nell'art. 18 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati devono essere firmati per esteso:

- a) da chi abbia titolo a richiedere il permesso di costruire
- b) dal tecnico progettista abilitato.

Nella domanda devono essere indicati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale del proprietario e del progettista, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di permesso di costruire o successivamente o prima del rilascio del permesso medesimo o comunque prima dell'inizio delle opere, il richiedente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali devono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 37 lettera a).

Prima del rilascio del permesso di costruire devono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere oggetto del permesso di costruire medesimo (Unità sanitaria locale - Settore igiene pubblica - Soprintendenza ai monumenti, Vigili del fuoco, ecc.).

Il rilascio del permesso di costruire che comporta demolizioni di manufatti esistenti comprende l'autorizzazione a demolire.

Art. 30 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Sono subordinati a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- opere di restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, passi carrai e pedonali, muri di cinta e cancellate;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone "A", che non modifichino la destinazione d'uso;
- i mutamenti di destinazione d'uso, purchè conformi alla destinazione d'uso della zona in cui ricadono;
- varianti a permessi di costruire già rilasciati, che non incidono 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 indicate nel permesso di costruire;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato e nei locali siti al piano terreno del fabbricato stesso;
- gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. n. 12/1999;

Art. 31 - Rilascio del permesso di costruire

Il responsabile del servizio, acquisito il parere della commissione edilizia, dell'Unità sanitaria locale - Settore igiene pubblica ove richiesto, di un'autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie rilasciata dal progettista abilitato, nonché acquisiti i pareri delle altre amministrazioni competenti, assume le proprie determinazioni in merito alla domanda.

I provvedimenti del responsabile del servizio sono notificati al richiedente presso il recapito indicato nella domanda stessa entro i termini fissati dall'art. 79 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni.

Qualora il responsabile del servizio ritenga di non poter accogliere la domanda, prima della formale adozione di un provvedimento di diniego, comunica al richiedente i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10/bis della L. 241/1990.

Successivamente, determinandosi sulle eventuali osservazioni pervenute da parte del richiedente, il responsabile del servizio rigetta la domanda con provvedimento motivato.

Decorso inutilmente il termine previsto per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto, ai sensi dell'art. 20 - comma 9 del d. P.R. 380/2001.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può aver luogo solo quando:

- a) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data della sua presentazione, e di tutti gli elaborati progettuali prescritti e ad essa allegati, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art. 373 del Codice penale, della loro conformità alle prescrizioni e ai vincoli vigenti per la zona e per gli immobili interessati, conformità che può risultare anche dal certificato di cui al successivo punto f);
- b) sussista l'approvazione della competente autorità statale o il parere favorevole della commissione Consultiva Provinciale di cui alla L.R. 6 marzo 1984, n. 11, ove richiesto, nel caso

in cui siano interessati beni tutelati rispettivamente dalla Legge 1 giugno 1939, n. 1089, dalla Legge 29 giugno 1939, n. 1497;

- c) sussista ogni autorizzazione, nulla osta, visto o altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali o comunali oppure, in luogo del singolo provvedimento abilitativo, copia della domanda presentata con la documentazione dell'inerzia dell'autorità competente al rilascio per almeno 60 giorni;
- d) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale o realizzabile in area dotata di strumento urbanistico attuativo;
- e) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al Comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Prima del rilascio del permesso di costruire deve essere corrisposto il contributo di costruzione dovuto a termini di legge, secondo le modalità vigenti in materia.

Restano salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Nei 15 giorni successivi al rilascio del permesso di costruire o dal ricevimento della comunicazione di cui al secondo comma viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'Albo pretorio, specificando il titolare del permesso di costruire esplicitamente o tacitamente assentita e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire, dell'istanza del richiedente e dei suoi allegati, della normativa vigente per la zona e per gli immobili interessati e può presentare ricorso, non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione, al presidente della Provincia per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

Il permesso di costruire deve essere ritirato, con pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Art. 32 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.

I firmatari del permesso di costruire sono solidamente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nel permesso medesimo. La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento del permesso di costruire. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità dei richiedenti il permesso di costruire, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

Il Direttore dei lavori deve firmare gli elaborati di progetto e far pervenire responsabile del servizio l'accettazione dell'incarico assunto prima dell'inizio dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere - nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali. Le competenze di cui al comma precedente verranno verificate dagli uffici tecnici comunali.

Art. 33 - Onerosità del permesso di costruire

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati con deliberazione di Consiglio comunale sulla base di tabelle parametri che definite con legge regionale.

Art. 34 - Rimborso delle spese per sopralluoghi.

Il Comune con apposita deliberazione può stabilire l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, i certificati, fatti nell'interesse del richiedente, ad esclusione degli atti dovuti attinenti ai compiti di vigilanza del Comune stesso.

Art. 35 - Evidenza del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività del progetto.

Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e gli elaborati allegati, nonché l'eventuale copia della denuncia delle opere in cemento armato o metalliche, di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo. Tali documenti devono essere in originale o in copia autentica.

In ogni cantiere deve essere apposta, all'esterno e ben visibile, una tabella con dimensioni non inferiori a 0.7 x 1 m, nella quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori,
- f) i soggetti responsabili della sicurezza

La tabella e le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali.

I cantieri e le costruzioni provvisorie, devono essere dotate di acqua potabile, di servizi igienici in numero adeguato al numero degli addetti, assicurando lo scarico delle acque di rifiuto mediante allacciamento alla rete comunale o mediante bottino mobile.

E fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti.

Il responsabile del servizio, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 36 - Termini di inizio e ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si configura all'escavo delle fondazioni.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura nel momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine di predisporlo agli interventi autorizzati.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Sono comunque fatti salvi i termini di inizio lavori del Permesso di Costruire originario nel caso sia presentata istanza di variante in corso d'opera.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori; entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato solamente nei casi previsti all'art. 15, comma 2, del D.P.R. 380/01.

Se i lavori non vengono iniziati entro il termine suddetto il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire.

Nel caso di lavori non completati nei termini stabiliti dovrà essere richiesta un nuovo permesso di costruire per la realizzazione delle opere non eseguite, sempre che dette opere ne siano soggette.

Il permesso di costruire personale è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica al quale è intestato.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire se intendono avvalersi del permesso stesso, debbono chiedere la variazione dell'intestazione e il responsabile del servizio, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, provvede alla relativa volturazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini iniziali e finali stabiliti per il permesso originario.

Art. 37 - Adempimenti prima dell'inizio dei lavori.

a) Inizio dei lavori

Prima di dare corso alla realizzazione delle opere il titolare del permesso di costruire comunica al responsabile del servizio il nominativo del direttore e dell'assuntore dei lavori con le relative accettazioni dell'incarico e deve denunciare la data di inizio dei lavori almeno 5 (cinque) giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi.

Con la comunicazione di inizio lavori devono essere trasmesse:

- n. 2 copie del progetto della denuncia delle opere in cemento armato o con struttura metallica,
- n. 2 copie del progetto delle opere per il contenimento energetico degli edifici di cui al successivo punto c).

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati dagli stessi e dai subentranti al responsabile del servizio mediante lettera consegnata direttamente al protocollo del Comune, ovvero, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, entro gli otto giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello

Il titolare del permesso di costruire prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al Comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

Per la consegna dei punti fissi l'assuntore dei lavori deve preventivamente provvedere alla materiale identificazione della proprietà mediante cippi di vertice ben visibili; deve inoltre fornire a sue spese personale e mezzi d'opera e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate.

c) Contenimento del consumo energetico degli edifici

Con la denuncia di inizio lavori di cui al precedente punto a) deve essere presentato il progetto degli impianti idro-termo-sanitario nonché della tipologia e caratteristiche dei materiali impiegati nella costruzione, corredati da una relazione tecnica e redatti da idoneo professionista abilitato, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti

d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al responsabile del servizio ed ottenere la relativa autorizzazione ai sensi del relativo regolamento. Nella domanda devono essere precisati le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione o di esecuzione sono fissate nel; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'inizio dei lavori è comunque subordinato all'ottenimento di regolare permesso di costruire di cui ai relativi articoli.

Il responsabile del servizio ha la facoltà di revocare la concessione 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.

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il responsabile del servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita 60 giorni dalla data in cui le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a

perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune; in caso di inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 38 - Agibilità.

Prima di usare i fabbricati e i manufatti interessati da interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività il titolare del permesso stesso o della D.I.A. deve chiedere al responsabile del servizio il certificato di agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato contenente l'attestazione di regolare esecuzione e ultimazione delle opere edili e degli impianti, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dai costruttori e installatori attestante la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato e alla documentazione presentata per gli impianti; il rilevamento schematico degli impianti tecnologici;
- b) Visura rilasciata dalla C.C.I.A.A. in data non anteriore a sei mesi delle ditte installatrici degli impianti;
- c) Qualificazione energetica secondo le disposizioni del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
- d) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti;
- e) copia del certificato di collaudo statico, quando prescritto, con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1036;
- f) certificato di potabilità per l'acqua di fonte diversa dall'acquedotto;
- g) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al N.C.E.U.;
- h) certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;
- i) licenza di esercizio per gli ascensori;
- j) copia atto di concessione per occupazioni permanenti di suolo pubblico.

Il responsabile del servizio previa eventuale ispezione da parte di tecnici comunali, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e previo eventuale parere favorevole dell'Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica - rilascia l'agibilità entro i termini di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, purchè corredata dagli allegati di cui sopra. Valgono in ogni caso le disposizioni contenute nell'art. 90, L. R. 61/85.

Il certificato di agibilità è sempre revocabile se viene accertato che non sussistono le condizioni di legge che ne consentirò il rilascio. Il certificato di agibilità non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

Art. 39 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità.

Nei casi previsti dalla vigente legislazione in merito alla esecuzione difforme o non autorizzata delle opere soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività il responsabile del servizio ordina la sospensione dei lavori.

Successivamente il responsabile del servizio applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 40 - Autotutela sul permesso di costruire.

Il responsabile del servizio può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la commissione edilizia, annullare il permesso di costruire già rilasciato.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, dichiara la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla comunicazione di inizio lavori.

Art. 41 - Vigilanza sulle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio.

Il sindaco esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dal permesso di costruire rilasciato o tacitamente assentito.

Per tale vigilanza il sindaco si avvale di tecnici o agenti comunali. Eventuali trasgressioni sono denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalla legge vigente.

Per l'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare per il riscontro e la rispondenza delle opere eseguite od in esecuzione a quelle concesse e per l'accertamento di opere non concesse e non autorizzate, i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

Titolo V. Caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti.

Art. 42 - Accesso dei veicoli dagli spazi esterni.

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili.

L'apertura di più passi carrabili al servizio della stessa proprietà può essere concessa se giustificata da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'apertura di passi carrabili è concessa a spese del proprietario dell'area servita secondo le indicazioni del Comune.

L'accesso agli spazi del sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antisdrucchiolo di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi per il transito di pedoni.

Le rampe, i percorsi destinati ai pedoni o all'uso di carrelli o similari nonché i tratti piani di collegamento devono essere protetti da appositi ripari verticali rispondenti ai requisiti di cui al successivo art. 55.

Art. 42/bis – Definizione elementi architettonici – elementi caratteristici

Sono definiti i seguenti elementi architettonici:

Portico: costruzione limitata, da almeno due lati, da una serie di pilastri o colonne, ubicata al piano terra e coperto direttamente dal tetto o ricavato all'interno della sagoma del fabbricato;

Loggia: costruzione realizzata a quote più elevate rispetto al piano terra, limitata, da uno più lati, da una serie di pilastri o colonne, comunicante direttamente con l'esterno, priva di qualsiasi oggetto o sporto;

Tettoia: costruzione isolata o in adiacenza a fabbricato, munita di copertura e priva di tamponature laterali esterne ad eccezione degli elementi strutturali verticali (sostegni).

Pensilina: costruzione sporgente da fabbricato, munita di copertura e priva di tamponature laterali esterne e di elementi di sostegno verticali;

Seminterrato: piano di un edificio ricavato parzialmente al di sotto e al di sopra del livello naturale del suolo, generalmente utilizzato per ricavare locali di servizio alla residenza o ad attività commerciali, direzionali e produttive;

Sagoma dell'edificio: conformazione planivolumetrica dell'edificio ed il suo perimetro inteso nelle tre dimensioni. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, poggianti, sporti di gronda, oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, a condizione che la loro realizzazione e/o modifica non costituisca variazione della superficie coperta.

Pergolato: costruzione aperta su tutti i lati e senza copertura fissa. I pergolati devono avere una dimensione massima di mq. 30, con una altezza di ml. 3,00 e devono essere distanti ml. 1,50 dai confini di proprietà.

Casetta in legno: costruzione in materiale ligneo su tutti i lati e sulla copertura. Tali manufatti sono consentiti solo per una superficie massima in pianta di mq. 8,00 con una altezza massima (non media) all'estradosso del colmo di copertura di ml. 2,40.

Gazebo: chiosco da giardino, realizzato con strutture semplici e leggere facilmente smontabile e privo di chiusure laterali, con superficie massima di mq. 20,00.

In osservanza alle disposizioni dell'art. 5 della L.R. 14/2009, le pensiline e le tettoie, possono essere realizzate anche in zona agricola e sono sottoposte alla disciplina della denuncia di inizio attività, secondo le caratteristiche e modalità stabilite dalla D.G.R.V. n. 2508 del 04/08/2009.

Tutte le dimensioni e le modalità costruttive normate nel presente articolo (superfici, altezze, distanze, ecc...) fanno riferimento alla globalità di tutti gli elementi costitutivi i manufatti sopra regolamentati (vanno cioè comprese nelle suddette misurazioni le sporgenze, aggetti, teste di travi, ecc..., con la sola eccezione dei canali di gronda fino ad una sporgenza massima di 15 centimetri).

Art. 43 – Cortili.

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il perimetro, destinato ad illuminare e a ventilare anche locali abitabili.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le parti che delimitano il cortile non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di cinque metri, salvo maggiori distacchi prescritti dalle Norme di attuazione del Prg.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi 1,2 m; nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 44 - Cavedio o chiostrina.

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

Le pareti delimitanti cavedi o chiostrine dovranno avere un'altezza non superiore a quattro volte la distanza minima tra le opposte pareti, che non deve comunque essere inferiore a 3 m.

L'altezza si misura dal piano di pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio o chiostrina alla quota superiore della cornice di coronamento dei muri perimetrali.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile e deve essere garantita la circolazione d'aria.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile con chiusino per la raccolta delle acque.

Per gli interventi nell'esistente il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, può derogare dai limiti prescritti dal presente articolo.

Art. 45 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi coerentemente nel contesto urbano.

A tale riguardo il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico deturpino l'ambiente, è facoltà del responsabile del servizio di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il responsabile del servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Negli edifici plurifamiliari e a blocco devono essere previsti adeguati spazi o piazzole, opportunamente individuati, per la custodia dei contenitori rifiuti per la raccolta differenziata, predisponendo adeguati interventi di mitigazione ambientale.

Art. 46 - Decoro delle aree scoperte

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico non devono pregiudicare il decoro urbano. A tale riguardo il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e per la sicurezza della circolazione stradale.

E ammessa l'affissione di manifesti, cartelli, elementi pubblicitari, ecc., unicamente negli spazi indicati dal Comune escludendo l'affissione su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 ora D. Lgs 42/2004 e s.m.i..

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di 2.5 m; qualora interessino la carreggiata stradale non meno di 5 m.

Il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Il responsabile del servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 47 - Recinzione delle aree private.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni non devono superare l'altezza di 1,5 m; devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di 0,5 m con sovrastante eventuale cancellata;
- b) entro i limiti delle zone industriali le recinzioni possono essere realizzate anche con muraie cieche fino ad una altezza di 2,5 m; sul fronte strada la recinzione non deve superare 1,5 m;
- c) entro i limiti delle altre zone, la forma, la dimensione e i materiali vengono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

All'incrocio di strade veicolari, le recinzioni dovranno essere realizzate con:

- raggio minimo di 7 m, nel caso di strade prive di marciapiede;
- raggio minimo di 5 m, nel caso le strade siano dotate di marciapiede.

Il responsabile del servizio può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, raggi di curvatura diversi e concedere deroghe per motivi di sicurezza. Il responsabile del servizio può imporre o consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

I piccoli ponti funzionali agli accessi privati dovranno essere dotati di spallette di altezza di cm. 30.

Art. 48 - Alberature e spazi scoperti.

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per le attività, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Nel ripristino di parchi e giardini di interesse storico, è necessario inserire i soggetti vegetali nel rispetto del progetto originale o, nel caso in cui questo mancasse, dell'aspetto tradizionale rilevato dallo studio dell'ambiente.

Nella messa a dimora di piante di alto fusto, la scelta delle specie dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- le piante d'alto fusto dovranno essere scelte tra le specie autoctone;
- non meno del 50% delle specie arboree dover essere scelto tra le latifoglie;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante; attenzione dovrà essere posta nel valutare la distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

Art. 49 – Marciapiedi.

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, il sindaco può imporre la costruzione e il miglioramento dei marciapiedi stradali a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal sindaco.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali secondo le direttive che verranno impartite dall'ufficio tecnico del Comune.

Art. 50 - Portici pubblici e di uso pubblico.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno, e la parete di fondo, non può essere inferiore a 3 m. L'altezza non può essere inferiore a 3 m.

Il responsabile del servizio può concedere dimensioni inferiori se motivate da ragioni architettoniche o di pubblico interesse.

I portici e i passaggi coperti, da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte e cura a spese del proprietario, secondo modalità e tipi di materiale stabiliti dal responsabile del servizio.

Art. 51 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o di uso pubblico.

Gli elementi che sporgono dalle facciate, sul suolo pubblico o di uso pubblico, quali: pensiline, poggiali, cornici, ad eccezione di quelli di gronda, ecc., sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a 4,5 m di altezza sono ammesse sporgenze non superiori a 30 cm, solo se esiste il marciapiede;
- b) oltre 4,5 m di altezza sono consentite sporgenze non superiori al 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1.5 m, anche in assenza di marciapiede.

Negli spazi di larghezza inferiore a 6 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a 10 cm, ad eccezione delle cornici di copertura.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) sono ammesse le tende su spazio pedonale aperto al pubblico, comprese le strade e piazze chiuse al traffico veicolare, anche per fasce orarie; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,2 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dallo spazio veicolare. La posa in opera delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

- 2) le lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualsiasi altro elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a 4.5 m, devono aprirsi senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 52 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo privato accessibile al pubblico.

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di 2,2 m

E consentita la realizzazione, anche a filo strada e a contatto con il suolo di elementi che formano coperture, verande ecc., purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art. 53 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie.

Gli elementi sporgenti oltre le coperture devono essere realizzati in coerenza con l'edificio ed eseguiti con materiali adeguati.

Art. 54 - Scale esterne.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione non sono ammesse scale esterne.

Sono ammesse le scale esterne aperte se prescritte per normativa o ragioni di sicurezza.

Art. 55 - Scale e ascensori.

Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni tutte le scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico, devono avere rampe e pianerottoli di larghezza non inferiore a 1,2 m., quelle interne alle unità abitative una larghezza non inferiore a 1,00 m. In entrambi i casi è vietato l'utilizzo di gradini dalla pedata trapezoidale.

Negli interventi di ristrutturazione le scale interne alle unità abitative devono rispettare i requisiti minimi stabiliti dalla D.G.R.V. 509/2010.

Le scale possono essere aerate ed illuminate artificialmente.

Per gli edifici di uso collettivo si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili oltre al piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei disabili.

Le ringhiere ed i parapetti devono avere altezza minima di 1,1 m; eventuali forature devono essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.

Art. 56 – Coperture.

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Le falde di copertura inclinate non possono avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45%.

Il responsabile del servizio potrà autorizzare coperture con pendenze diverse solo su puntuale e motivata richiesta.

Art. 57 - Illuminazione sotterranei.

Sono ammesse, previa concessione, aperture in piano orizzontale a livello del suolo anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano realizzate con elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a livello del suolo, o con inferriate a maglie fitte.

Art. 58 - Barriere architettoniche e norme di sicurezza.

Valgono le disposizioni della Legge 13/89 e del D.M. 236/89 che prevalgono per quanto in contrasto. Nella progettazione di edifici pubblici a carattere collettivo e sociale dovrà essere rispettato il regolamento delle norme di attuazione dell'art. 27 della Legge 30 marzo 1971, n. 118 e successive modificazioni.

Nella progettazione di nuovi edifici a carattere collettivo, sociale, residenziale, dovranno essere adottati, nei limiti definiti dalle disposizioni di legge, gli accorgimenti atti ad eliminare o ridurre le barriere architettoniche favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito.

Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. 55 dovrà essere dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi sanitari, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere, con particolare riguardo agli ascensori.

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte pubbliche, private di uso pubblico o private di tipo condominiale dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare le barriere architettoniche.

Il responsabile del servizio può imporre ogni accorgimento finalizzato ad eliminare le barriere architettoniche di ogni tipo e natura.

Gli accessi, le rampe, i giardini, e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Titolo VI. Prescrizioni tecniche.

Art. 59 - Igiene del suolo e del sottosuolo.

Prima di intraprendere nuove costruzioni deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte di costruire e le prescrizioni del Regolamento d'igiene, per quanto non in contrasto con il presente regolamento.

E vietato impostare le fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Unità sanitaria locale- Settore Igiene pubblica e dall'ufficio tecnico del Comune.

Art. 60 - Protezione dall'umidità.

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; pertanto le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. L'impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quota non inferiore a 15 cm al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione nei casi di interventi sull'esistente dove l'impermeabilizzazione dovrà garantire la perfetta protezione dall'umidità. Tutti i locali al piano terreno destinati alla residenza, devono avere il piano di calpestio a quota non inferiore a 15 cm dal piano di campagna a mezzo di solaio o vespaio aerato di almeno 50 cm. In caso di ampliamento in aderenza a fabbricati esistenti può essere consentita una quota di pavimento pari a quella del piano terra del fabbricato esistente, fatto salvo quanto previsto al comma precedente.

I locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio posto a quota superiore al piano campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall'umidità.

Il responsabile del servizio può consentire quote diverse del piano di calpestio negli interventi sugli edifici esistenti.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione dei locali non abitabili purché i pavimenti e le murature siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Il responsabile del servizio, tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art. 61 - Requisiti termici e igrotermici.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20 °C e, per gli alloggi, non inferiore a 18 °C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e simili, destinati alle attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere motivato.

Art. 62 - Requisiti illuminotecnici.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre non devono avere superficie inferiore a un ottavo di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata dal responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia.

Art. 63 - Requisiti acustici.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che il livello sonoro dei rumori prodotti nei locali non rechi molestia ai restanti locali.

Le pareti esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico con indice di valutazione non inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il responsabile del servizio, può prescrivere particolari isolamenti acustici in modo da non recare molestia alle abitazioni.

Le pareti interne degli alloggi devono avere, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici con indici di valutazione non inferiori ai seguenti valori:

- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno 36 dB;
- pareti contigue con altri alloggi 42 dB;
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigianali, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive 50 dB.

In caso di inosservanza, il responsabile del servizio dispone apposita perizia e stabilisce le opere da realizzare per eliminare le molestie accertate, stabilendo i termini di esecuzione dei lavori, pena la revoca del Permesso di Costruire o della D.I.A.

Art. 64 - Fumi, polveri ed esalazioni.

Il responsabile del servizio ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi polveri, esalazioni, ecc., di varia natura.

Il responsabile del servizio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 65 - Aerazione dei locali.

Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antigabinetti delle abitazioni, e gli spazi destinati al disimpegno (scale, corridoi, ingressi, ecc.).

I sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.

Art. 66 - Caratteristiche dei locali.

Dimensioni dei locali

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuariet  (abitazioni, uffici, negozi, laboratori artigianali, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, con presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- superficie minima di pavimento di almeno 9 mq;
- larghezza minima dei locali 2 m;
- altezza media netta non inferiore a 2,70 m con un minimo di 1,80 m.

Per attivit  commerciali ed usi collettivi   prescritta l'altezza minima di 3 m.

Negli interventi di recupero degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale,   consentito il mantenimento delle altezze esistenti ed anche altezze minori a quelle sopraindicate, previo parere dell'U.L.S.S.

Per i locali non abitabili l'altezza media non pu  essere inferiore:

- a 2,40 m, per i servizi igienici e bagni, ingressi, corridoi, disimpiegni di abitazione individuale o collettiva, ripostigli, garage e autorimesse e nei complessi scolastici e di lavoro;
- a 2,20 m, per vani scala, saletta di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, legnaie.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dal responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia.

L'altezza minima degli spazi al di sotto e sopra i soppalchi, non deve essere inferiore a 2,10 m.

La superficie dei soppalchi non deve essere maggiore al 40% di quella del locale soppalcato.

Dimensioni minime degli alloggi:

Salvo strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche di iniziativa pubblica, nei nuovi alloggi e in tutti gli interventi edilizi che comportano il ricavo di ulteriori alloggi, la superficie minima calpestabile non potr  essere inferiore a mq. 60,00 .

Nei fabbricati con pi  di quattro unit  abitative, il 50% delle abitazioni potr  avere una superficie calpestabile inferiore a mq. 60,00 ma superiore a mq. 45,00. I valori decimali superiori allo 0,5 sono arrotondati alla cifra intera superiore.

Ogni alloggio ubicato al piano terra deve essere dotato di un locale ripostiglio con accesso diretto dall'esterno di superficie non inferiore a mq. 8,00.

Servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale per servizi igienici, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia.

Il locale del WC non pu  avere comunicazione diretta con i locali abitabili, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto.

Residenze nelle zone destinate ad usi agricoli

Nei nuovi edifici residenziali pertinenti agli usi agricoli, non sono ammessi nello stesso corpo di fabbrica locali per stalle e ricovero di animali, fienili, granaio, e depositi di materiale soggetto a fermentazione.

Art. 67 - Impianti al servizio dell'agricoltura.

Valgono le disposizioni del D.G.R. 7949/89 che prevalgono per quanto in contrasto. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con aperture di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliati per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 68 - Scarichi.

Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia previa autorizzazione, essere disperse in superficie in conformità al regolamento fognario vigente.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita dalla legislazione vigente.

Art. 69 - Scavi.

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 70 - Cautele per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, storici e artistici.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti dandone immediata comunicazione al responsabile del servizio che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 70/bis – Misure preventive e protettive per manutenzioni in quota.

Ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio, i progetti relativi agli interventi edilizi che riguardano nuove costruzioni o gli interventi che prevedono il rifacimento del tetto su edifici esistenti, qualora siano soggetti al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, devono prevedere, nella documentazione allegata alla richiesta relativa al titolo abilitativo o alla denuncia d'inizio attività, idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Per le finalità del comma 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

La mancata previsione delle misure di cui al comma 1 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire o impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della denuncia di inizio attività a costruire.

Ad ultimazione dei lavori, con la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero con la presentazione del collaudo a seguito di denuncia di inizio attività edilizia, dovrà essere autocertificata la corretta esecuzione delle opere previste dal presente articolo.

Il comune potrà procedere ad effettuare adeguati controlli sulla effettiva realizzazione delle misure prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

L'installazione di impianti a recupero energetico in copertura (solari termici, fotovoltaici, eolici) soggetti a sola comunicazione preventiva, come previsto nell'art 3 nel D. Lgs n 155/2008, dovranno essere corredati da idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. La comunicazione preventiva all'installazione dovrà essere integrata con la documentazione progettuale di seguito indicata.

Modalità operative:

I progetti delle misure preventive e protettive sono soggette a valutazione da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL contestualmente all'espressione del parere sanitario nei casi previsti dall'art. 5 DPR 380/01. I progetti delle misure preventive e protettive, per gli interventi edilizi non soggetti a parere sanitario da parte dei preposti servizi di prevenzione delle USL, come indicato dall'art. 20 comma 1 DPR 380/01, o soggetti a sola comunicazione preventiva, come indicato nell'art 3 del D. L.gs. 115/2008, sono autocertificati dal progettista dell'opera, fatta salva la possibilità dello stesso progettista di richiedere il parere preventivo ai preposti servizi di prevenzione igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro delle USL.

Documentazione progettuale

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

Conteggio volumetrico

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

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Titolo VII. Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Art. 71 - Recinzioni provvisorie.

Il titolare di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che sono impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso essere alte almeno 2 m e risultare non trasparenti.

Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di aree pubbliche, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere garantito il pronto e libero accesso agli addetti.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto alcun corrispettivo.

Art. 72 - Opere provvisorie del cantiere.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo con opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 73 - Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzioni.

In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In difetto il responsabile del servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante l'edificio.

Art. 74 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici e ripristino del suolo pubblico.

L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento; in difetto si procede in via forzata.

Titolo VIII. Disposizioni varie.**Art. 75 - Indicatori stradali ed altri apparecchi.**

L'Amministrazione comunale può per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.; le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- gli orologi elettrici e simili;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera di disturbo per il traffico e per gli utenti dell'edificio o essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al responsabile del servizio o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, sono a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 76 - Numero civico degli edifici.

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario sulla base delle prescrizioni stabilite dal Comune.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Titolo IX. Definizione e metodi di misura.**Art. 77 - Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi.**

Il Comune definisce, con apposito provvedimento, le superfici da considerare come opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle funzioni assegnate dal Prg alle aree per servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere

e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

Art. 78 - Parametri urbanistici ed edilizi.

Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche di attuazione del PRG e del presente regolamento, valgono le definizioni di seguito specificate:

1 - Densità territoriale di zona

È il rapporto tra il volume edilizio fuori terra e la superficie della zona misurata sulle planimetrie del PRG in scala 1:5000.

2 - Densità fondiaria

È il rapporto tra il volume edilizio fuori terra e la superficie fondiaria.

3 - Superficie fondiaria

È la superficie reale del lotto asservito o da asservire alla costruzione per effetto della densità fondiaria, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

4- *Indice di copertura*

E il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5 - *Superficie coperta*

E la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi, con luce libera non superiore a 1,5 m, quali poggioli a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, ecc.

6- *Superficie lorda di pavimento*

E la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani come definiti al punto 7.

7- *Numero dei piani*

E la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione compreso il piano seminterrato con altezza interna all'intradosso del solaio, fuori terra, maggiore di mt. 0,80.

8- *Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica*

E la differenza tra la quota dal piano dal quale emerge il fabbricato, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile; qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine ascensori, vani scala e simili).

9- *Volume del fabbricato*

È il volume del solido emergente dal suolo computando l'altezza e la superficie coperta come definiti ai punti 5 e 8, compreso il volume dei sottotetti abitabili.

Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, portici pubblici, portici privati con dimensioni non superiori al 40% della superficie coperta con un massimo di 40 mq, per ogni unità immobiliare, i volumi tecnici, i bow-windows, le logge rientranti fino a 1,5 m, i vani scala e i vani ascensore quando sono a servizio di più abitazioni, le serre, i gazebi, i pergolati, il volume del vespaio fino ad una altezza di 0,50 m, il volume delle cabine elettriche interne agli edifici nonché il volume dell'isolamento termico disposto all'esterno di edifici esistenti, purché ciò non determini aumento delle superfici di pavimento o dei volumi utili.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili con altezza minima non superiore a m. 1,50 e massima non superiore a m. 2,70. Sono esclusi dal calcolo del volume i piani terra adibiti a locali accessori con altezza massima di m. 2,40 e fino alla concorrenza del 40% della superficie coperta che genera volume dell'edificio e ricavati all'interno del sedime dell'edificio.

Le falde inclinate di copertura dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 56.

I sottotetti possono anche essere realizzati con copertura orizzontale, con altezza non superiore a ml. 2,10, alle seguenti condizioni:

- L'orizzontamento sia costituito dalla struttura staticamente portante di copertura, escludendo l'utilizzo di qualsiasi forma di controsoffitto o elemento di delimitazione dell'altezza del sottotetto;
- Gli eventuali elementi strutturali a vista (travi, piattabande, ecc...) dovranno avere l'orditura con luce libera non superiore a 1,00 ml.;
- La tipologia edilizia dell'intero fabbricato, la composizione formale complessiva e i materiali e le soluzioni progettuali di dettaglio, devono essere complessivamente coerenti e compatibili;

- Sottotetti con copertura orizzontale, nel rispetto delle suddette condizioni, sono ammissibili comunque previa acquisizione del parere favorevole della commissione edilizia comunale integrata.

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

10 - Distacco dalle strade

E la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio della strada e dei parcheggi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

11 - Ciglio stradale

Si definisce ciglio stradale l'orlo della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, ecc.).

12- Distacco dai confini

E la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o al limite delle aree con destinazione pubblica.

13 - Distacco tra gli edifici

E la distanza minima misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.

14- Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita da un alloggio.

15 - Altezza media dei locali e degli spazi interni

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

16- Destinazioni d'uso

Sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici.

17 - Utilizzazioni in atto

E rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

18 - Artigianato artistico

Si intende la produzione, da parte di imprese artigiane di beni di natura artistica. L'individuazione del concetto di natura artistica è contenuta nell'elenco dei mestieri artistici e tradizionali secondo quanto previsto dal Decreto ministeriale n. 537 dell'8 giugno 1964.

19- Artigianato di servizio

Si intende la prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane.

L'artigianato di servizio presuppone la prestazione di un'opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e servizio.

20- Zonizzazione e allineamenti del Piano regolatore generale.

Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal Piano regolatore generale e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni del Piano regolatore generale, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del Piano regolatore generale stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del Piano regolatore generale eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

21- Definizione di pareti finestrate:

Per pareti finestrate si intendono pareti dotate di luci e/o vedute e/o di qualsiasi apertura aeroilluminante di locali sia abitabili che accessori.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**Parte prima. Disposizioni generali.**

Art. 1	Prescrizioni del Piano regolatore generale e richiamo alla legislazione vigente.	pagina 48
Art. 2	Elaborati di progetto del Prg.	48
Art. 3	Modi di attuazione del Prg.	48
Art. 4	Interventi diretti non soggetti a strumento urbanistico attuativo.	49
Art. 5	Zone soggette a strumento urbanistico attuativo.	49
Art. 6	Strumenti urbanistici attuativi.	49
Art. 7	Spazi per parcheggi privati.	50
Art. 8	Norme per l'edilizia esistente.	51
Art. 9	Attività esistenti in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del Prg.	53
Art. 10	Norme per gli edifici di valore culturale.	55
Art. 11	Limiti di distanza.	58

Parte seconda. Disposizione per le zone e aree.

Art. 12	Suddivisione del territorio.	59
Art. 13	Zone residenziali - Norme di carattere generale.	59
Art. 14	Zona «B» residenziale.	60
Art. 15	Zona «B1» residenziale.	60
Art. 16	Zona «C1» residenziale.	61
Art. 17	Zona «C1.1» zone residenziali sparse diverse dalle precedenti.	62
Art. 18	Zona «C2» residenziale.	63
Art. 18 ^{bis}	Zona «C2.1» residenziale.	65
Art. 19	Zona «D» artigianale-industriale di completamento e di espansione.	65
Art. 20	Zona «D1» commerciale – direzionale.	67
Art. 20 ^{bis}	Zona D2 insediamenti agroindustriali	68
Art. 21	Zona agricola «E» - sottozone «E2», «E3»	69
Art. 22	Aree per servizi pubblici e di uso pubblico.	72
Art. 23	Aree per servizi tecnologici e per i cimiteri.	74
Art. 24	Aree a verde privato.	75
Art. 24 ^{bis}	Aree private attrezzate per il tempo libero.	75
Art. 25	Zone di tutela.	75
Art. 26	Sedi stradali e piazze.	78
Art. 27	Disciplina delle strutture nel soprasuolo su aree del demanio comunale.	78
Art. 28	Impianti per la distribuzione dei carburanti.	78
Art. 29	Poteri di deroga per edifici e/o Impianti pubblici o di interesse pubblico.	79
Art. 30	Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del programma di fabbricazione previgente.	79

Parte Terza. Disposizione per le zone significative

Art. 31	Disposizione per le zone significative e repertorio normativo.	80
---------	--	----

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ATTIVITA'	81
--------------------------------------	----

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte prima. Disposizioni generali.

Art. 1 - Prescrizioni del Piano regolatore generale e richiamo alla legislazione vigente

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione statale e regionale vigente e la disciplina urbanistica specificata negli elaborati di progetto e nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Restano pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme. Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/91 il presente piano è integrato dal P.G.B.T.T.R. approvato dal Consiglio regionale.

Art. 2 - Elaborati di progetto del P.R.G.

Gli elaborati di progetto sono:

- Tav. 13.1 Planimetria del P.R.G. del territorio comunale, scala 1:5000
- Tav. 13.2 Planimetria del P.R.G. con le reti tecnologiche, scala 1:5000
- Tav. 13.N Planimetrie del P.R.G. delle «zone significative», scala 1:2000
- Tav. 13.S Planimetrie del P.R.G. delle «zone significative», scala 1:2000
- Tav. 14 Verifica del dimensionamento
- Norme Tecniche di Attuazione
- Regolamento Edilizio

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Art. 3 - Modi di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- 1) strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica:
 - 1.1 Piano particolareggiato
 - 1.2 Piano per l'edilizia economica popolare
 - 1.3 Piano per Insediamenti produttivi
 - 1.4 Piano di recupero di iniziativa pubblica
- 2) strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata:
 - 2.1 Piano di lottizzazione
 - 2.2 Piano di recupero di iniziativa privata
- 3) Permessi di costruire
- 4) Denuncia di inizio attività
- 5) Osservazioni
- 6) Approvazione di progetti di opere pubbliche.

Art. 4 - Interventi diretti non soggetti a strumento urbanistico attuativo.

Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal Prg, gli interventi:

- a) sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi articoli 8, 9, 10;
- b) di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi da realizzarsi nel contesto dell'intervento diretto.

Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto il responsabile del servizio può subordinare il permesso di costruire alla preventiva approvazione di:

- 1) un progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
- 2) uno strumento urbanistico attuativo.

Art. 5 - Zone soggette a strumento urbanistico attuativo.

Il Prg individua le zone ove l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di strumenti urbanistici attuativi.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinata o modificata, mediante provvedimento del Consiglio Comunale, che può includere, come opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza spazi a verde e a parcheggio individuati tra quelli indicati dal Prg, la cui collocazione è da ritenersi meramente indicativa.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del Prg il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in ambiti di progettazione urbanistica unitaria per i quali viene redatto un progetto sottoposto alla approvazione del Consiglio comunale.

Art. 6 - Strumenti urbanistici attuativi.**a) *Contenuti ed elaborati***

I contenuti degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli elaborati dei Piani particolareggiati, Piani di recupero e Piani di lottizzazione, sono quelli stabiliti dalla Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche. Gli elaborati del Piano per l'edilizia economica popolare e del Piano per gli insediamenti produttivi, sono quelli stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge.

b) *Criteri di progettazione*

- b.1- La composizione urbanistica deve rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale.
- b.2- Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni e parallele all'impianto della centuriazione, comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a 7 m; i marciapiedi, ove siano previsti, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada e, in ogni caso, non inferiore a mt. 1,50. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12 m per le zone residenziali e 20 m per le zone commerciale, artigianale - industriale.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata.

I passaggi pedonali e le piste ciclabili devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati e devono avere una larghezza non inferiore a 1,50 m per i percorsi pedonali; 2,5 m per le piste ciclabili.

- b.3 - Le aree destinate a verde pubblico devono essere organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione, anche a mezzo del loro accorpamento in aree di sufficiente ampiezza.
- b.4 - Gli impianti tecnologici devono essere progettati e disposti in modo da risultare correttamente inseriti nell'ambiente evitando, per quanto possibile, il frazionamento degli spazi scoperti.
- b.5 - Rispetto al Prg, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zone e aree, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste, purché nel rispetto della capienza massima consentita. Le variazioni possono avvenire solo all'interno del perimetro dello strumento attuativo e non costituiscono variante al Prg in armonia con i disposti dell'art. 11 della L.R. 61/85.
- b.6 - L'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in variante al Prg comporta l'automatico adeguamento degli elaborati di progetto del Prg stesso. A tal fine il piano attuativo in variante, deve contenere una planimetria stralcio del Prg con l'inserimento della variante
- b.7 - Gli strumenti attuativi di iniziativa privata non possono essere in variante al Prg

c) *Caratteristiche dei piani guida*

In relazione agli ambiti di progettazione unitaria individuati nelle tavole 13.3/N e 13.3/S con le lettere -A- e -U- il consiglio comunale può procedere all'approvazione di "piani guida" (ultimo comma art. 5 delle N.T.A.) aventi i seguenti contenuti:

- esatta individuazione su base catastale di tutte le aree comprese negli ambiti
- verifica del dimensionamento degli standard in relazione alle destinazioni di zona previste e al controllo dei volumi edificabili
- individuazione e localizzazione delle aree per servizi primari e/o secondari e delle infrastrutture viarie minime
- individuazione degli ambiti minimi di intervento, comunque soggetti a piano urbanistico attuativo
- definizione di norme di coordinamento urbanistico e formali tra i diversi ambiti di intervento.

Lo studio dei piani attuativi previsti dai "piani guida" dovrà in ogni caso essere preceduto dalla verifica topografica dell'intero ambito del piano guida a cura dei proponenti i piani stessi.

Tale verifica topografica dovrà riscontrare l'effettiva dimensione delle singole aree edificabili e a servizi nella configurazione di PRG vigente.

Art. 7 - Spazi per parcheggi privati.

Definizioni

- **parcheggio:** area pubblica o privata destinata alla sosta, al ricovero e alla manovra di autoveicoli, situato fuori terra o nel sottosuolo, eventualmente dotata di segnaletica e degli impianti necessari e funzionali;
- **autorimessa:** area coperta riservata al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli, eventualmente dotata di segnaletica e degli impianti necessari e funzionali;

- **posto auto:** superficie o volume destinato al ricovero o alla sosta di autoveicoli, situato fuori terra o nel sottosuolo, su aree pubbliche o private, eventualmente dotata di segnaletica;

In ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica comportante nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento superiore al 20% del volume esistente, cambio di destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura comunque non inferiore a due posti macchina per ogni alloggio.

Gli spazi per parcheggio comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati anche nelle aree scoperte del lotto, ovvero, nel caso sia dimostrata l'impossibilità, anche in aree esterne, funzionalmente collegate al lotto con marciapiedi o percorsi pedonali, distanti meno di 100 m, purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 8 - Norme per l'edilizia esistente.

Salvo diverse prescrizioni stabilite nelle singole zone sono consentiti in tutte le zone ed aree, con la esclusione delle aree destinate ai servizi pubblici, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal Prg, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

In tutte le zone, ad esclusione delle zone D – E – F, è consentita, anche in eccedenza ai limiti di zona, l'utilizzazione residenziale, negli alloggi esistenti, del volume edilizio sovrastante le abitazioni purché dotato delle condizioni necessarie per l'abitabilità in merito all'altezza e alla illuminazione dei vani.

Per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 10.

In tutte le zone, ad esclusione delle zone D – E – F, per gli edifici residenziali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui ai commi precedenti nonché gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di densità fondiaria, per una sola volta mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in misura non superiore a 100 mc per ogni unità abitativa esistente.

L'ampliamento ammesso nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal successivo art. 11 fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali, con altezza non superiore a quella dell'edificio, consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine e la strada.

Per gli edifici residenziali esistenti in zone C1.1 con tipologia uni o bifamiliare, sono consentiti gli interventi di cui ai commi precedenti nonché gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di edificabilità fondiaria, per una sola volta, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, fino a 800 mc, compreso l'esistente per ogni unità edilizia.

Per gli edifici residenziali uni o bifamiliari in zona C1.1 con volumetria esistente superiore a 700 mc è ammesso l'ampliamento, anche oltre l'indice di edificabilità fondiaria, per una sola volta mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in misura non superiore a 100 mc per ogni unità edilizia esistente.

Per unità abitativa e per unità edilizia si intendono ogni alloggio o ufficio legittimati come unità autonome con specifica destinazione d'uso.

Per intero edificio si intende l'insieme di tutte le unità abitative / edilizie (come sopra definite), indipendentemente dal numero delle stesse, dalla destinazione d'uso, dalla tipologia e conformazione

Riqualificazione urbanistica dei lotti edificati nelle zone residenziali.

Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.), purché autorizzati o regolarizzati.

La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona.

Zone di degrado

Ai sensi della L.457/78 vengono individuate nel territorio comunale alcune zone di degrado dove gli interventi dovranno essere unitari e sottoposti a Piano di Recupero per alcune di esse, di particolare interesse urbanistico, viene allegata alle norme una specifica scheda progettuale di indirizzo:

- *sub1 – piano di recupero villa Galvagni-scheda progettuale 1*
il piano di recupero deve prevedere la sistemazione del verde privato a sud, la realizzazione di parcheggi e verde di uso pubblico, con la demolizione della recinzione e la sistemazione dei marciapiedi lungo via Caltana. e' inoltre prevista la demolizione della superfetazione a ovest del corpo principale della villa. Ulteriori indirizzi per la redazione del piano e per gli interventi edilizi sono contenuti nella scheda progettuale n°1 "Piano di recupero villa galvagni" allegata alle presenti norme, tale scheda è prescrittiva relativamente all'ambito di intervento, alle dotazioni di standard e alla sistemazione di via caltana
- *sub 2 – Piano di recupero " ne.ce "scheda progettuale 3*
il piano di recupero deve prevedere la sistemazione di tutte le parti edificate all'interno della zona di degrado, l'edificio vincolato con grado di tutela 2 dovrà essere recuperato secondo i criteri dell'art.10 delle presenti norme, le attività produttive esistenti dovranno essere trasferite secondo quanto stabilito dalla pianificazione vigente; il piano di recupero consente il riutilizzo e la piena funzionalità di tutta la cubatura esistente da destinare ad uso residenziale, è ammessa la destinazione di un 15% della cubatura per attività commerciale. Ulteriori indirizzi per la redazione del piano e per gli interventi edilizi sono contenuti nella scheda progettuale n°2 "Piano di recupero nece" allegata alle presenti norme. tale scheda è prescrittiva relativamente al perimetro indicato di massimo inviluppo della nuova cubatura residenziale in sostituzione dell'esistente, altezza massima m 8.50.
- *sub 3 – piano di recupero "Lady laura" scheda attività in zona impropria scheda 10*
il piano di recupero deve prevedere la sistemazione di tutte le parti edificate all'interno della zona di degrado, le attività produttive esistenti, che secondo quanto stabilito dalla pianificazione vigente dovevano essere trasferite, potranno permanere o ampliarsi ai sensi dell'art. 30 della Lr. 61/85 (attività g8) solo con la realizzazione degli interventi di recupero. i volumi e le superfici destinati all'attività produttiva eventualmente dismessi, o da dismettere, potranno essere recuperati a uso residenziale con ampliamento per la residenza fino a 200 mc in aggiunta a quanto previsto dall'art.8 delle presenti norme.
- *sub 4 – Intervento diretto Casa Giora – Scheda progettuale n. 4*
L'edificio esistente è individuato con Grado di tutela 3 e segue la normativa dell'art. 10
- *sub 5 – Zona degrado incrocio via Caltana – via Ampezzon – Scheda Progettuale n. 7*
L'intervento di nuova edificazione è ammesso con i seguenti parametri:
 - a) Piano di recupero di iniziativa privata convenzionato esteso a tutta l'area perimetrata a zona di degrado
 - b) volumetria massima edificabile di mc. 4.500, (elementi aggettanti sul suolo pubblico non superiori a m. 0,30 per almeno m. 2,50 di altezza dal filo marciapiede)
 - c) altezza massima m. 10,50
 - a) arretramento dal ciglio stradale, distanza minima dal filo esterno del marciapiedi: da via Caltana m. 6,50 (ciglio asfalto), da via Ampezzon m. 4,0 o in allineamento con la recinzione posta a Sud; (Rif. Planimetria 01.04.2005, prot. 3790, prescrittivi in ordine al rispetto delle distanze minime).

- b) parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavarsi anche all'interno della sagoma massima della nuova edificazione: a seconda delle destinazioni d'uso: 3,5 mq ogni 150 mc di residenza, 40 mq ogni 100 mq di superficie a destinazione commerciale o direzionale
- c) la Convenzione obbligatoria dovrà prevedere la cessione e la realizzazione delle opere pubbliche a marciapiedi e a sistemazione viaria (su via Caltana e su via Ampezzon – tratto antistante l'intervento)
- d) le opere di cui alle lettere e) ed f) non possono essere scomutate dagli oneri tabellari.

Il presente articolo norma gli interventi per gli edifici esistenti alla data del 25.10.2000, a seguito dell'entrata in vigore della Variante Prg n. 3, approvata con Deliberazione G.R. n. 2971 del 14.09.2002 (pubblicata sul B.U.R. n. 90 del 10.10.2000)

Art. 9 - Attività esistenti in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del Prg.

Le attività industriali, artigianali, commerciali e turistiche ubicate "fuori zona" sono suddivise in tre categorie:

1. Attività esistenti da confermare;
2. Attività esistenti da trasferire;

1. Attività esistenti da confermare (ex L.R. 11/87 ed art. 30 L.R. 61/85).

Oltre alle destinazioni d'uso previste dal Prg per le singole zone sono consentite le utilizzazioni in atto distinte nelle tipologie:

- a) attività industriali e artigianali;
- b) attività commerciali.

E' consentita la modifica delle utilizzazioni in atto con destinazioni d'uso previste dal Prg.

Le utilizzazioni residenziali possono essere mantenute o modificate per ampliare le attività di cui sopra.

Interventi.

Oltre agli interventi previsti dal Prg per le singole zone, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ampliamento, in diretta attuazione del Prg stesso.

Gli ampliamenti devono essere contenuti negli «ambiti» indicati nelle schede di progetto del «Repertorio normativo delle attività», allegato sub A alle N.T.A., integrato dalle schede di progetto redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/85 allegati da sub A.1.1 a sub A.1.6., ovvero, in assenza degli ambiti, devono essere edificati in adiacenza agli edifici esistenti, comunque gli ambiti di ampliamenti discosti da edifici esistenti sono stralciati dalle schede. Vengono ammessi a beneficiare degli effetti della L.R. 11/87 le attività produttive per le quali sono state redatte alcune schede riportate in allegato, attività da 1i a 2i, inoltre vengono allegate alcune schede, attività da g1 a g9, per i beneficiari dell'art. 30 della l.r.61/85. Devono inoltre rispettare le seguenti norme:

- volume edilizio, superficie di pavimento, superficie coperta non maggiore ai valori indicati per ogni edificio nel «Repertorio normativo delle attività»;
- altezza degli edifici non maggiore a 7,5 m;
- distacchi disciplinati dal successivo art. 11.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- a) la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- b) la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

La sistemazione degli spazi scoperti deve essere a verde, deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

Oltre alla dotazione di parcheggi privati stabilita dalla Legge 122/1989, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, modifica di destinazione d'uso, è prescritta la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di seguito specificata:

- a) per attività artigianali e industriali: 10% della superficie fondiaria;
- b) per attività commerciali: 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Il responsabile del servizio ha facoltà di imporre una maggior superficie per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli in relazione alla attività svolta. Per tutte le nuove aree pavimentate compresi i parcheggi privati e pubblici si deve privilegiare la pavimentazione semipermeabile per favorire lo scolo naturale delle acque meteoriche.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dall'inquinamento ambientale

Gli interventi consentiti sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- 1) strade di accesso e parcheggi nella misura minima sopra indicata;
- 2) allacciamenti alla rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;
- 3) allacciamenti alle reti tecnologiche: fognatura e/o impianti di depurazione/o smaltimento rifiuti.

Ogni progetto deve essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante: degrado ambientale, aumento del traffico, emissione di rumori, odori, polveri, acque reflue, produzione di rifiuti solidi, ecc.

Ogni progetto deve essere corredato da quello relativo alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

Il responsabile del servizio ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi consentiti, soggetti a concessione edilizia ed autorizzazione, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, redatta sulla base delle indicazioni contenute nella L.R. 11/1987.

2. Attività esistenti da trasferire

Modi di intervento:

a) intervento diretto

Trattandosi di attività da trasferire sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria;

b) strumento urbanistico attuativo (Piano di recupero)

Ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 2 mc./mq.. La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dal Piano di recupero. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle specifiche della zona in cui ricade l'attività da trasferire.

In caso di intervento con Piano di recupero l'area deve intendersi dichiarata degradata ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Art. 10 - Norme per gli edifici di valore culturale

Il Prg definisce l'ambito di tutela degli edifici di valore culturale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui anche se privi di valore.

Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati di cui al successivo punto f), devono essere redatti come disposto dal Regolamento edilizio.

a) Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni d'uso stabilite dal Prg per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici esercizi, negozi, attività culturali, sociali e usi direzionali compatibili con i valori da tutelare. Sono escluse le discoteche e le sale giochi.

Sono ammesse, altresì, modifiche al numero di unità in relazione alle modifiche d'uso

b) Disciplina degli interventi - gradi di tutela degli edifici

Gli edifici sono individuati e classificati nelle planimetrie del Prg in base al loro valore culturale al quale corrispondono i gradi di tutela 1, 2, 3 con le relative modalità di intervento.

L'analisi filologica, preliminare al progetto, può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal Prg; in tal caso sono consentite, modalità di intervento attribuite ad edifici con diverso grado di tutela.

Grado di tutela « 1 »

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con eventuale variazione del numero di unità d'uso, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
- 2) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) restauro e ripristino degli spazi scoperti.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto f), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Grado di tutela «2»

Riguarda edifici e manufatti di:

- valore storico, architettonico, ambientale interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale;
- valore tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di

documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 6) restauro e ripristino degli spazi scoperti.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto f), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Grado di tutela «3»

Riguarda gli edifici e i manufatti di valore tipologico, documentario interessati da trasformazioni edilizie che hanno diminuito l'originario valore culturale.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e di ampliamento. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dell'impianto distributivo interno con possibilità di modifiche parziali tali da non compromettere la struttura originaria;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti;
- 8) ricostruzione delle parti prive di valore culturale, recupero delle superfetazioni, nonché di ampliamento dell'edificio, con un massimo di mc 100 purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Tali interventi saranno ammessi preferibilmente in aderenza all'edificio principale o isolati nel rispetto delle tipologie insediative storiche.

E' consentita la demolizione degli edifici, gravati da vincolo con grado di tutela "3", nei casi in cui, prima dell'adozione del PRG vigente, sia stato assunto l'impegno alla demolizione per conseguire il rilascio della concessione edilizia ad edificare altro fabbricato.

Nel caso di realizzazione di opere di interesse pubblico, nel caso di edifici in posizione pericolosa per la viabilità (distanza inferiore a 5 metri dalla sede stradale) e nel caso di edifici irrimediabilmente compromessi, e' consentita la ricostruzione in altra posizione idonea e comunque al di fuori della

fascia di rispetto stradale e conforme alla norma. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche, dimensionali dell'edificio originale con la riutilizzazione degli elementi costruttivi recuperabili. Per caratteristiche dimensionali si intende il mantenimento della lunghezza e larghezza dell'ingombro planimetrico e dell'altezza di gronda, relativi al manufatto da ricostruire

c) Disciplina degli interventi nelle Zone ed aree e negli edifici privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dal PRG per gli edifici esistenti e per le singole Zone ed aree e devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli altri edifici individuati e classificati con i gradi di tutela 1, 2, 3. A tal fine il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, può imporre altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione ambientale.

d) Demolizioni accidentali di edifici o parti dl edificio, Individuati e classificati con i gradi di tutela 1, 2, 3

Per gli edifici di tutela non sono ammesse demolizioni totali o parziali se non espressamente autorizzate.

Negli interventi edilizi si avrà cura di evitare crolli anche accidentali mediante adozione degli opportuni accorgimenti tecnici atti a salvaguardare l'integrità del complesso edilizio.

Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie utile preesistenti o assentibili.

e) Tutela e riqualificazione degli spazi scoperti

Il responsabile del servizio può prescrivere in sede di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore per le tecniche costruttive usate.

f) Analisi filologica

L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito di tutela e contenere:

- l'analisi storica degli immobili con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
- lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

Art. 11 - Limiti di distanza.

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Distanza tra gli edifici

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a 10 m, riducibili a 5 m per pareti entrambe non finestrate.

Non sono, inoltre da considerare ai fini delle distanze tra edifici, manufatti accessori aventi altezze inferiori a m 2.40 esistenti alla data di adozione del vigente P.R.G.

Distanza tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di 10 m, per le pareti finestrate (così come definite dall'art. 78 del Regolamento Edilizio aggiornato dalla variante parziale n. 13 al vigente P.R.G.;
- b) a 5 m per pareti entrambe cieche.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/2

Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 m.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita, anche senza il consenso del proprietario dell'edificio a confine e fatti salvi eventuali diritti precostituiti, la costruzione in aderenza, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Fatta salva la distanza da fabbricati e corpi di fabbrica è consentita la costruzione a confine, a distanza inferiore a quella di cui al 1° comma, nel caso di costituzione, registrazione e trascrizione da parte di terzi confinanti, di idoneo vincolo di distanza minima di 10 m tra fabbricati.

Le cassette in legno di altezza ed i gazebo (come definiti nel RE) dovranno comunque essere posti ad una distanza minima dai confini di proprietà di m. 1,50. Su presentazione di domanda congiunta le cassette in legno potranno anche essere inserite a confine e in aderenza.

Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.

Salvo quanto disposto dal precedente art. 8, la distanza non deve essere inferiore a 5 m e comunque nel rispetto del D. M. 1444/68 e del codice della strada.

Il Responsabile del Servizio acquisito parere favorevole della Giunta Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza il Responsabile del Servizio acquisito parere favorevole della Giunta Comunale, può imporre o autorizzare la costruzione secondo distanze diverse da quelle di zona.

Distanza dagli scoli demaniali

Ai sensi dell'art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, è vietata la costruzione di fabbricati comprese le recinzioni fisse, dal ciglio esterno delle sponde o dalle arginature a distanza minore di metri da 4 a 10 secondo l'importanza del manufatto e del corso d'acqua, e comunque previo rilascio della concessione idraulica, salvo quanto previsto all'art. 25 lettera A delle presenti Norme di attuazione.

Parte seconda. Disposizione per le zone e aree.

Art. 12 - Suddivisione del territorio.

Il territorio comunale suddiviso nelle seguenti zone ed aree rappresentate nella planimetria del P.R.G in scala 1:5000:

- zona B residenziale
- zona B 1 residenziale
- zona C1 residenziale
- zona C 1.1 zone residenziali sparse diverse dalle precedenti
- zona C2 residenziale
- zona C2.1 residenziale
- zona D artigianale - industriale di espansione e di completamento
- zona D. 1 commerciale - direzionale
- zona D 2. insediamenti agroindustriali
- zona agricola E - sottozone E2, E3
- Aree per servizi pubblici ed uso pubblico:
 - area per l'istruzione
 - area per attrezzature di interesse comune civili
 - area per attrezzature di interesse comune religiose
 - area per il verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport
 - area per parcheggi
 - area per attività collettive a servizio della zona artigianale - industriale
- Area a verde privato
- Area per servizi tecnologici e cimiteri

Art. 13 - Zone residenziali - Norme di carattere generale.

Oltre alle destinazioni residenziali e salvo diverse disposizioni date per le singole zone, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali che non disturbano la residenza e con una dimensione massima di 251 mq e un volume massimo di 1000 mc. e limitatamente per l'artigianato di servizio;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.
- attrezzature e impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge;

- depositi all'aperto;
- stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- sale da ballo, discoteche, sala giochi, sale scommesse, night e similari;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Parcheggi in zone residenziali:

a) parcheggi privati:

per le destinazioni d'uso non residenziali il responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia, può prescrivere una superficie a parcheggio maggiore di quella definita all'art. 7;

b) parcheggi pubblici e di uso pubblico:

per le destinazioni commerciali o direzionali, è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Art. 14 - Zona «B» residenziale.

Oltre alle disposizioni per le «zone significative» di cui all'art. 31, valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del Prg, gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

L'edificazione deve inoltre rispettare le seguenti norme:

- densità fondiaria non maggiore a 1,6 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore a 7,5 m;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.

Art. 15 - Zona «B1» residenziale.

Oltre alle disposizioni per le «zone significative» di cui all'art. 31, valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Il volume destinato alle abitazioni non può essere inferiore al 60% del volume complessivo realizzabile nell'area di intervento.

Interventi

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nel rispetto delle seguenti norme:

- densità territoriale di zona non maggiore a 2,5 mc/mq
- altezza degli edifici e non maggiore di 9,50 m
- distacchi disciplinati dal precedente articolo 11.

Il repertorio normativo stabilisce per ogni area il modo di intervento e comunque gli interventi di

manutenzione straordinaria non sono soggetti a strumento urbanistico attuativo.

Art. 16 - Zona «C1» residenziale.

Oltre alle disposizioni per le «zone significative» di cui all'art. 31, valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del Prg, gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione. L'edificazione deve inoltre rispettare le seguenti norme:

- densità fondiaria non maggiore a 1,4 mc/mq
- altezza degli edifici non maggiore a 7,50 m;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.

All'interno della zona C1/10 in località Murelle sono individuati due lotti con volume predeterminato e, rispettivamente: lotto "A" mc. 1395 e lotto "B" mc. 2050.

I lotti ineditati individuati nelle tavole "zone significative" in scala 1:2000 con apposita grafia, sono edificabili con il volume proprio indicato nel repertorio normativo.

Scheda progettuale Sub/3 – La nuova edificazione ammessa è subordinata ai seguenti parametri:

- a) volume massimo edificabile: mc. 1500,
- b) presentazione di un progetto unitario per tutto il perimetro, alla cessione gratuita al Comune del parcheggio (mq. 230) e della viabilità già realizzata (mq. 650), alla realizzazione e alla cessione gratuita al Comune del nuovo parcheggio di mq. 600. Tali realizzazioni sono in aggiunta al pagamento degli oneri tabellari primari e secondari,
- c) per quanto riguarda destinazioni d'uso, altezza, distacchi, distanze, parcheggi di tipo privato si rimanda al comma precedente e agli altri articoli delle N.T.A. e del R.E.

Scheda progettuale n. 10/19 – Var. 13

L'area oggetto di modifica è sita a ovest della via Cornara, in località Murelle.

Il PRG vigente classifica l'area come zona territoriale omogenea E2.

La presente modifica n. 10/19 (variante parziale n. 13 al vigente PRG) prevede di ampliare la zona territoriale omogenea C1 esistente verso ovest (con indice di edificabilità pari a 1.4 mc/mq).

E prevista l'introduzione di un intervento con prescrizioni particolari, mediante nuova edificazione a volumetria ammessa dalle vigenti NTA per la z.t.o. C1, per una superficie fondiaria di mq. 1.928,50 pari a mc. 2.700.

E prescritta la realizzazione di aree a standards pubblici di mq 220 a verde e mq 140 a parcheggio.

La viabilità di penetrazione dovrà avere larghezza di almeno ml 6 (oltre a marciapiede su almeno un lato, largo almeno ml 1.50), e dovrà essere dotata dei necessari sottoservizi, illuminazione pubblica, asfaltatura, segnaletica stradale orizzontale e verticale.

In termini di identificazione dell'area oggetto del futuro intervento edificatorio, il dimensionamento della presente scheda di variante è in ogni modo vincolante come parametri quantitativi massimi per quanto la superficie fondiaria (mq 1.928,50) e la volumetria massima edificabile (mq 2.700), e di parametri quantitativi minimi per quanto attiene gli standard pubblici (mq 220 a verde e mq 140 a parcheggio).

Le aree da destinare a verde, a parcheggio e a viabilità saranno mantenute in proprietà privata, con vincolo ad uso pubblico, ed oneri di manutenzione a carico dei privati richiedenti. In tal senso non è

accoglibile la richiesta di cessione al Comune della strada di penetrazione presentata in data 12.5.2006 prot. 5525.

A carico della ditta è posto l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune un appartamento finito, con finiture di media qualità da concertare con l'Amministrazione Comunale, di superficie pari a 60 mq oltre a garage di almeno 15 mq.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dalla nuova edificazione verranno integralmente versati a favore del comune, escludendo ogni forma di scomputo.

La definitiva approvazione comunale consiliare è subordinata alla presentazione di impegnativa (sotto forma di atto d'obbligo) da parte dei richiedenti all'esecuzione delle opere di cui alla presente, e all'assunzione dei relativi impegni e condizioni. In detta impegnativa saranno anche perfezionate le caratteristiche e le specifiche condizioni di realizzazione delle opere pubbliche, di uso pubblico, e oggetto di cessione al Comune.

Alla presente modifica di cui alla variante parziale n. 13 al vigente PRG vengono allegati gli estratti cartografici in scala 1:5000 e in scala 1:2000 del PRG vigente e del PRG modificato e oggetto di adozione.

Art. 17 - Zona «C1.1» zone residenziali sparse diverse dalle precedenti.

Destinazioni d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, nonché le abitazioni agricole e gli annessi rustici, escluse le nuove stalle, gli allevamenti e le utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo.

Le nuove destinazioni d'uso che possono comportare affluenza di pubblico, aumento del traffico o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona, sono soggette alla approvazione del Consiglio Comunale.

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono consentiti, in diretta attuazione del Prg, gli interventi di demolizione, ricostruzione.

Per gli edifici esistenti alla data del 25.10.2000, a seguito dell'entrata in vigore della Variante Prg n. 3, approvata con Deliberazione G.R. n. 2971 del 14.09.2000 (pubblicata sul BUR n. 90 del 10.10.2000) sono consentiti gli interventi di demolizione, ricostruzione con ampliamento ai sensi del 4°, 5°, 6° e 7° comma dell'art. 8.

La nuova costruzione da localizzare solamente nelle aree libere non edificate individuate nella tav. 14 - Verifica del dimensionamento.

La nuova edificazione deve rispettare le seguenti norme:

- volumetria fino ad un massimo di 1200 mc, per ogni singola area ineditata;
- altezza degli edifici non maggiore a 7,5 m;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.

L'edificazione massima consentita, comunque subordinata ad una progettazione planivolumetrica unitaria, potrà essere ripartita tra diverse proprietà interessate dalla simbologia di piano proporzionalmente alla quota di area o di zona C1.1 in proprietà.

Gli ampliamenti devono rispettare le seguenti norme:

- altezza degli edifici non maggiore a 7,50 m;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.

Per gli edifici ricadenti in zona C1.1 sono fatti salvi i vincoli istituiti ai sensi della L. R. 24/1985 per le parti gravanti su aree esterne a tali zone.

Nell'area individuata con apposita grafia come sub/2 (*Var. 9*) in località Murelle, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- realizzazione di un edificio pari ad un volume massimo di 800 mc. La edificabilità è subordinata alla cessione a titolo gratuito di un'area destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari ad una superficie minima di mq. 1000 e alla cessione al Comune di un'area per l'allargamento della viabilità e dell'incrocio esistente di mq. 500. In alternativa alla cessione gratuita dell'area a parcheggio l'edificabilità potrà essere rilasciata dopo il collaudo del parcheggio realizzato dal privato,
- realizzazione di un edificio pari ad un volume massimo di 600 mc. L'edificabilità è subordinata al rispetto delle prescrizioni tecniche riportate nella scheda progetto (variante n. 16) e alla realizzazione delle opere di mitigazione idraulica.

Art. 18 - Zona «C2» residenziale.

Oltre alle disposizioni per le «zone significative» di cui all'art. 31, valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per la zona residenziale.

Interventi

Gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione sono consentiti previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle seguenti norme:

- densità territoriale di zona non maggiore a 1,4 mc/mq e non minore a 1,05 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore a 7,5 m;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11 o dallo strumento urbanistico attuativo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e gli interventi di ampliamento fino ad un massimo di 100 mc per alloggio, non sono soggetti allo strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari

Zona C2/204/b, Zona F/235 e aree ricomprese all'interno del perimetro di Ambito Unitario appositamente individuato in cartografia.

All'interno del perimetro individuato come Ambito Unitario deve essere presentato un unico Piano Urbanistico Attuativo.

La volumetria massima edificabile è pari a 5.600 e comunque non può essere superiore all'indice di 1,4 mc/mq.

L'altezza degli edifici non deve essere maggiore di 7,5. I distacchi sono disciplinati dall'art.11 o dal SUA.

La superficie minima delle aree a standard riservate al verde deve essere di mq. 15.700.

Deve essere garantito un passaggio verde per l'inserimento del percorso ciclo-pedonale ad ovest in continuità con l'area verde esistente e già oggetto di cessione al Comune in attuazione del PdL della zona limitrofa (PdL Quadrifoglio) compresa tra la Zona C1/114 e la zona del PdL Quadrifoglio.

La superficie minima delle aree a standard riservate a parcheggio deve essere di mq.3.300.

All'interno delle opere di urbanizzazione primaria deve essere prevista la sistemazione della via Puccini fino all'inserimento nel perimetro di ambito.

La Convenzione deve prevedere la cessione, a eventuale scomputo oneri, al Comune delle aree a standard per verde, parcheggi oltre alla strada di accesso e alle aree di cui alla sistemazione di via Puccini.

Zona C2/204/a, Zona C2/125 e aree ricomprese all'interno del perimetro di Ambito Unitario appositamente individuato in cartografia.

All' interno del perimetro individuato come Ambito Unitario deve essere presentato un unico Piano Urbanistico Attuativo.

La volumetria massima edificabile è pari a all' indice massimo di 1,4 mc/mq.

L'altezza degli edifici non deve essere maggiore di m. 7,5. I distacchi sono disciplinati dall'art.11 o dal SUA.

La superficie minima delle aree a standard riservate a parcheggio deve essere minimo mq. 1360.

All'interno delle opere di urbanizzazione primaria deve essere prevista il proseguimento della via Puccini fino all'inserimento nel perimetro di ambito.

La Convenzione deve prevedere la cessione , a eventuale scomputo oneri , al Comune delle aree a standard per parcheggio oltre al prolungamento della strada di via Puccini.

Gli oneri secondari devono essere completamente monetizzati.

Zona C2/243, C2/244 e aree ricomprese all'interno del perimetro di Ambito Unitario appositamente individuato in cartografia, secondo le modifiche apportate dalla Regione in sede di approvazione della variante n. 11.

All'interno del perimetro individuato come Ambito Unitario deve essere presentato un unico Piano Urbanistico Attuativo.

La volumetria massima edificabile non può essere superiore all'indice di 1,4 mc/mq.

L'altezza degli edifici non potrà essere maggiore di m. 7,5. I distacchi sono disciplinati dall' art.11 o dal SUA.

Deve essere garantito un passaggio verde per l'inserimento del percorso ciclo-pedonale lungo via Straelle.

Della superficie minima delle aree a standard riservate a parcheggio una parte deve essere localizzata lungo strada in una fascia ciclo pedonale come individuato in planimetria.

La Convenzione deve prevedere la cessione al Comune delle aree per standard, verde e parcheggio.

Il disegno proposto potrà essere modificato in sede di presentazione del Piano Attuativo ferme restando le quantità massime edificabili e le quantità minime di aree standard.

Zona C2/246 e aree ricomprese all'interno del perimetro di Ambito Unitario appositamente individuato in cartografia.

All'interno del perimetro individuato come Ambito Unitario deve essere presentato un unico Piano Urbanistico Attuativo.

La volumetria massima edificabile è pari a mc. 5300 e comunque non può essere superiore all'indice di 1,4 mc/mq.

L'altezza degli edifici non deve essere maggiore di m. 7,5. I distacchi sono disciplinati dall' art. 11 o dal SUA.

La superficie minima delle aree a standard riservate al verde deve essere di mq. 3750.

Deve essere garantito un passaggio verde per l'inserimento di un percorso ciclo pedonale su via Straelle in connessione con l'area verde di previsione posta a sud della strada.

La convenzione deve prevedere la cessione al Comune della area per standard a verde individuata come F/188, oltre alla sistemazione viaria e dei parcheggi e al pagamento degli oneri primari e secondari di cui alle tabelle vigenti.

SCHEDA PROGETTUALE n. 8 – SKP8, Murelle vecchia

Zona C2/247, C2/248 e aree ricomprese all'interno del perimetro di cui alla scheda SKP8 appositamente individuata in cartografia .

All' interno del perimetro della scheda progettuale SKP8 deve essere presentato un unico Piano Urbanistico Attuativo.

La volumetria massima edificabile è pari a mc. 9680 e comunque non può essere superiore all'indice di 1,4mc/mq.

L'altezza degli edifici non deve essere maggiore di m.7,5. I distacchi sono disciplinati dall art.11 o dal SUA.

La superficie minima delle aree a standard riservate al verde deve essere di mq. 1.900.

La superficie minima delle aree a standard riservate a parcheggio deve essere di mq.1.900

La superficie minima delle aree a standard riservate a slargo – piazza deve essere di mq. 1.60.

La Convenzione deve prevedere la cessione al Comune delle aree per standard a verde, parcheggio e piazza, a eventuale scomputo degli oneri primari.

Gli oneri secondari di cui alle tabelle vigenti devono essere monetizzati. L'edificio di pregio storico segue la normativa di cui al grado di protezione 3. In sede di progettazione lo spazio di pertinenza dello stesso dovrà essere raccordato con quello della piazza futura.

Prescrizioni particolari per determinate zone

Nella zona C2/161/1 è ammessa l'edificazione secondo i seguenti parametri:

- a) modalità di intervento: piano attuativo convenzionato,
- b) volume massimo edificabile: mc. 3.500,
- c) cessione gratuita al Comune, in sede di Convenzione, delle aree a standard individuate a verde (minimo mq. 1450), a parcheggio (minimo mq. 1250) e a strada; eventuale realizzazione del verde e del parcheggio a scomputo oneri primari,
- d) per i rimanenti parametri di altezza, distacchi, distanze, destinazione d'uso rimangono valide le prescrizioni dei commi precedenti. Per i parcheggi ad uso privato si rimanda all'articolo corrispondente delle presenti NTA e del RE.

Nella zona C2/161/2 è ammessa l'edificazione secondo i seguenti parametri:

- a) modalità di intervento: piano attuativo convenzionato,
- b) volume massimo edificabile: mc. 11.000,
- c) cessione gratuita al Comune, in sede di Convenzione, delle aree a standard individuate a verde (minimo mq. 5800), a parcheggio (minimo mq. 3900) e a strada; eventuale realizzazione del verde e del parcheggio a scomputo oneri primari,
- d) per i rimanenti parametri di altezza, distacchi, distanze, destinazione d'uso rimangono valide le prescrizioni dei commi precedenti. Per i parcheggi ad uso privato si rimanda all'articolo corrispondente delle presenti NTA e del RE

Rimane in capo all'amministrazione comunale l'obbligo di prevedere e fare realizzare il collegamento tra le vie piovega nord e caltana nell'ambito delle progettazioni urbanistica ed esecutiva del piano attuativo e delle relative opere. In tali sedi progettuali, alla luce di eventuali altri interventi nel frattempo eseguiti o previsti e di uno specifico studio da redigere in merito alla viabilità e ai flussi di traffico delle aree in questione, saranno anche valutate le caratteristiche del collegamento, ivi compresa la percorribilità pedonale e/o ciclabile e/o veicolare a senso unico o a doppio senso di marcia.

Art. 18 bis - Zona «C2.1» residenziale.

Valgono le norme del precedente art. 15 per la zona «B1» residenziale.

Art. 19 - Zona «D» artigianale - industriale di completamento e di espansione.

Oltre alle disposizioni per le «zone significative» di cui all'art. 31, valgono le seguenti disposizioni:

1) Norme generali.

La zona è destinata alle attività artigianali e industriali.

Sono ammessi:

gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, i depositi, gli impianti tecnologici i servizi pubblici e di interesse pubblico, i pubblici esercizi, sale da ballo, discoteche, night, sale giochi, gli edifici per attività collettive, gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti nonché le attività assimilabili alle

attività artigianali e industriali.

Sono inoltre consentite le attività commerciali pertinenti all'attività produttiva svolta mediante apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.

Sono escluse:

- a) le residenze, salvo gli alloggi di servizio nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva; il volume dell'alloggio non deve essere maggiore a 500 mc.;
- b) le attività che producono inquinamenti oltre i limiti stabiliti dalla legislazione vigente o alterino i caratteri ambientali del sito.

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti delle attività artigianali e industriali devono essere previste:

- 1) le aree di parcheggio disciplinate dal precedente art. 9;
- 2) spazi sistemati a verde nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.

Per le destinazioni commerciali, anche se realizzate in assenza delle opere edilizie, oltre agli spazi per i parcheggi di cui al precedente art. 7, sono prescritte:

- a) aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private;
- b) spazi sistemati a verde pubblico o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

I parcheggi e le aree da sistemare a verde possono essere ubicati all'interno del lotto oppure in aree esterne funzionalmente collegate alle attività di cui sopra.

2) *Norme particolari*

2.1) *Zona artigianale - industriale di completamento*

Interventi

Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dal precedente art. 8, sono consentiti, in diretta attuazione del Prg, gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione. E' sempre consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi. Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11, salvo il distacco dalle strade che non deve essere inferiore a 8 m; un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio;
- altezza massima non maggiore a 7,50 m, con non più di due piani fuori terra, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.

Area D/a – Il progetto di ampliamento deve prevedere la sistemazione degli spazi aperti attraverso:

- a) la messa in opera di alberature di schermatura poste lungo i confini del lotto di pertinenza (lati nord, est, sud) come indicato in cartografia;
- b) la sistemazione dell'area a parcheggio con materiale permeabile o semi-permeabile e apposite alberature.

Area D/b – Il progetto di ampliamento deve prevedere la sistemazione degli spazi aperti attraverso:

- a) la messa in opera di alberature di schermatura poste lungo i confini del lotto di pertinenza (lati nord, est) come indicato in cartografia;
- b) la sistemazione dell'area a parcheggio con materiale permeabile o semi-permeabile e apposite alberature
- c) deve essere mantenuta la possibilità di accedere sui lotti retrostanti attraverso il mantenimento di apposite servitù di passaggio.

Area D/c – il progetto di ampliamento deve prevedere la sistemazione degli spazi aperti attraverso:

- a) la messa in opera di alberature di schermatura poste lungo i confini del lotto di pertinenza (lati nord, est, sud) come indicato in cartografia;
- b) la sistemazione dell'area a parcheggio con materiale permeabile o semi-permeabile e apposite alberature.

Area D/230/a – Il progetto di ampliamento deve prevedere la sistemazione degli spazi aperti attraverso:

- a) la messa in opera di alberature di schermatura poste lungo i confini del lotto di pertinenza (lati nord, est, ovest, sud) come indicato in cartografia;
- b) la sistemazione dell'area a parcheggio con materiale permeabile o semi-permeabile e apposite alberature.

Area D/203 – Il progetto di ampliamento deve prevedere la sistemazione degli spazi aperti attraverso:

- a) la messa in opera di alberature di schermatura poste lungo i confini del lotto di pertinenza;
- b) la sistemazione dell'area a parcheggio con materiale permeabile o semi-permeabile e apposite alberature.

Area D/d – Il progetto di ampliamento deve prevedere la sistemazione degli spazi aperti attraverso:

- a) la messa in opera di alberature di schermatura poste lungo i confini del lotto di pertinenza (lati ovest, est, sud) come indicato in cartografia;
- b) la sistemazione dell'area a parcheggio con materiale permeabile o semi-permeabile e apposite alberature.

2.2) Zona artigianale - industriale di espansione

Interventi

Gli interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, sono subordinati alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

Valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima degli edifici non maggiore a 7,50 m con non più di due piani fuori terra; sono fatte salve maggiori altezze per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11. Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni del precedente art. 8.

Opere di urbanizzazione

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria computando anche quelle rappresentate nella planimetria del Prg.

Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerate opere di urbanizzazione primaria e vengono eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica. Ciò vale anche per l'adeguamento delle opere idrauliche più a valle, anche in comuni diversi, rese insufficienti dall'aumento dell'invaso e della portata dei collettori dovuti alla realizzazione della zona stessa.

Art. 20 - Zona «D1» commerciale – direzionale.

Oltre alle disposizioni per le «zone significative» di cui all'art. 31, valgono le seguenti disposizioni:

Destinazione d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali, turistiche, artigianali di

servizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, servizi pubblici e di interesse pubblico, pubblici esercizi, residenze.

Sono escluse:

- le attività industriali e artigianali od inquinanti oltre i limiti di legge;
- i depositi anche all'aperto;
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, comportano molestia o risultano in contrasto con il carattere della zona.

Interventi

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione sono consentiti previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle seguenti norme:

- densità territoriale di zona non maggiore a 1,4 mc/mq;
- superficie coperta non maggiore al 50% della superficie territoriale di zona;
- altezza degli edifici non maggiore a 10,50 m; altezza minima degli edifici definita dallo strumento urbanistico attuativo;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro non sono soggetti a strumento urbanistico attuativo;
- Nel caso di demolizione totale o parziale la ricostruzione può avvenire o nel rispetto dell'indice di densità territoriale precedente o a parità di superficie utile di calpestio.

Le aree da riservare ai parcheggi e agli altri spazi pubblici devono essere ubicate nell'ambito dallo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della legislazione vigente (art. 25 L. R. 61/85). I parcheggi, pubblici e privati, possono essere realizzati anche su più piani, sopra e sotto il suolo.

Prescrizioni particolari

Zona D1/a – Per tale zona oltre alle norme di cui alle destinazioni d'uso dei commi precedenti per gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- piano attuativo privato o permesso a costruire con Atto Unilaterale d'obbligo,
- superficie coperta massima: mq. 2.600,
- volume massimo edificabile : mc. 13.000,
- area a parcheggi privati: secondo art. 7,
- area per parcheggi pubblici o di uso pubblico: 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Dovranno essere individuati all'interno della ZTO D1/a gli standard minimi previsti dalla L.R. 15/2004 art. 16 e 17. (modificato dalla regione),
- aree sistemate a verde pubblico o di uso pubblico: 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. Il verde dovrà essere opportunamente alberato con una pianta ad alto fusto almeno ogni 25 mq di superficie totale destinata a tale funzione.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo potrà prevedere la eventuale monetizzazione delle aree a verde non ricavabili all'interno del lotto di pertinenza.

In caso di uso pubblico delle aree a parcheggio e a verde gli oneri tabellari vigenti dovranno essere pagati per intero.

Art. 20 bis- Zona «D2» insediamenti agro - industriali

Destinazione d'uso

Sono ammessi gli edifici e gli impianti per le attività agro – industriali, nonché gli uffici direttivi, le infrastrutture di servizio, gli impianti tecnologici, gli impianti ed edifici per la conservazione, trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura .

È ammesso un alloggio di servizio o del titolare dell'azienda con un massimo di mc 500

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, devono essere previsti , appositi spazi per la sosta dei

veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto, nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insistono gli edifici.

Sono escluse:

- le attività inquinanti oltre i limiti di legge,
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, comportano molestia o risultano in contrasto con il carattere della zona.

Interventi

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione sono consentiti con intervento diretto nei limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo. Gli edifici e i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visivo dei manufatti

Parametri edificatori

- indice massimo di coperture non superiore al 50% della superficie fondiaria,
- altezza degli edifici non maggiore a 7,50 m con esclusione dei volumi tecnici,
- distanza minima dai confini di proprietà non inferiore a ½ dell'altezza con un minimo di ml 5.00,
- distanza minima dalle strade in conformità con le fasce di rispetto riportate dalle tavole di PRG, e comunque non inferiori a ml 10.00,
- distacchi tra fabbricati e corpi di fabbrica par alla semisomma delle altezze con un minimo di di ml 10.00, oppure in aderenza,
- è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie come tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli. Tali costruzioni dovranno avere un'altezza massima esterna di gronda di ml 2.20 e potranno essere realizzate in deroga al computo delle superfici utili e della superficie coperta.

Prescrizioni particolari

Zona D2/a – Nell'area individuata come D2/a è ammesso l'esclusivo ampliamento in aderenza dell'edificio esistente con destinazione d'uso di magazzinaggio di prodotti agricoli con altezza pari all'esistente.

Il progetto dovrà conformare per copertura e fonometrie all'esistente.

L'ampliamento ammesso deve avere una superficie massima di mq. 256.

Art. 21 - Zona agricola «E» - sottozone «E2», «E3»

La zona agricola E, suddivisa nelle sottozone E2, E3, è destinata all'esercizio dell'attività agricola. Comprende le zone di tutela dei corsi d'acqua e dei cimiteri, il «Parco agrario» del Fiumicello, le fasce di rispetto delle strade.

1) Edificabilità

L'edificabilità è disciplinata dal Titolo V della L. R. 11/2004 nei limiti stabiliti per le singole sottozone.

1.1 - Sottozona «E2»

Gli interventi edilizi consentiti sono:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione di edifici, per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità, sullo stesso sedime o in aree contigue ad edifici esistenti, nel rispetto della normativa vigente;
- ampliamento, anche in caso di ricostruzione, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc, elevato a 1200 mc per gli usi

- agroturistici, nel rispetto della normativa vigente;
- costruzione di case di abitazione in funzione della conduzione del fondo rustico nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito;
- costruzione di annessi rustici, nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle strade e nelle zone di tutela, gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla vigente normativa.

Le nuove case di abitazione devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo, definito come il complesso degli edifici al servizio del fondo, costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed iscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 m.

Essendo la zona interessata alla particolare tutela prevista per il graticolato romano, la nuova edificazione di cui alla L.R. 11/2004, dovrà essere attuata ove possibile entro una fascia perimetrale del singolo quadrato della profondità massima di 60 m, coincidente con l'ambito che garantisce la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Gli allevamenti zootecnici intensivi devono rispettare le disposizioni della L.R. 11/2004 e le seguenti disposizioni:

- rapporto di copertura non maggiore al 15% dell'area di pertinenza dell'allevamento;
- distanza dai confini non minore a 100 m, elevata a 200 m per gli allevamenti di suini, nel rispetto della D.G.R. n. 7949/89;
- essere dotati o dotarsi, delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria;
- essere costruiti in coerenza o resi coerenti, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale.

1.2 - Sottozona «E3»

Gli interventi edilizi consentiti sono:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- demolizione, ricostruzione di edifici per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità, sullo stesso sedime o in aree contigue ad edifici esistenti nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente;
- ampliamento, anche in caso di ricostruzione, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc, elevato a 1200 mc per gli usi agroturistici, nel rispetto della normativa vigente;
- costruzione di case di abitazione in funzione della conduzione del fondo rustico nei limiti ed alle condizioni previste dall'art. 44 della L.R. 11/2004;
- impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito;
- costruzione di annessi rustici, nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 44 della L.R. 11/2004.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle strade e nelle zone di tutela, gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla vigente normativa.

Le nuove case di abitazione devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo, definito come il complesso degli edifici al servizio del fondo, costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed iscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 m.

Non sono consentiti allevamenti zootecnici intensivi.

1.3- Caratteri tipologici degli edifici

Gli interventi edilizi devono avvenire:

- a) nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e, in particolare, con la tipologia, le forme e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- b) escludendo tipologie edilizie e caratteri strutturali estranei all'ambiente rurale;
- c) nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente e della rete stradale del reticolato romano, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
- d) nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;

- e) sulla base dei seguenti criteri:
- coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali o di forma e colori tradizionali;
 - murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale o mattoni lavorati a vista;
 - scale disposte all'interno dell'edificio;
 - esclusione di nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici e possibilità di costruire logge interne al perimetro;
 - andamento del colmo con la parte più lunga parallela al decumano
 - le aperture dei garage non possono, di norma, essere ubicate nella facciata principale dell'edificio.

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il responsabile del servizio, in sede di permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche oltre ai limiti stabiliti e comunque nel rispetto della normativa vigente.

Le domande di permesso di costruire devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

1.4 - Limiti di altezza e distanza

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare i seguenti limiti:

Altezza degli edifici.

- altezza massima 7,5 m salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole, da concedere su parere favorevole della commissione edilizia;

Distanza dalle strade e dai corsi d'acqua.

- valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e del Prg mentre per i canali demaniali quelle previste dall'art. 11 ultimo paragrafo;

Distanza tra le abitazioni e le stalle

- Non inferiore a 30 m.

Per gli altri distacchi valgono le disposizioni del precedente art. 11.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni dettate dalla normativa vigente per la costruzione della casa di abitazione del conduttore o del custode di allevamenti intensivi.

2 - Criteri per la salvaguardia del territorio agricolo e dell'ambiente naturale

Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc., indicati nelle planimetrie del Prg.

A tal fine deve essere garantita:

- a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b) il mantenimento delle alberature di valore ambientale, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili, con riferimento al capitolato «opere a verde» regionale;
- c) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali (pioppeti, gelseti, ecc.);

- d) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione;
- e) la tessitura dei campi dovrà essere mantenuta o riportata secondo gli andamenti originari della bonifica romana;
- f) nella zona agricola individuata dal presente Prg è vietata la chiusura e l'interramento dei fossi poderali ed il tombinamento dei fossi poderali facenti parte della rete scolante di bacino è autorizzabile esclusivamente per consentire l'accesso alle proprietà private e solo per il tratto strettamente necessario per tale funzione, previo indispensabile nulla-osta idraulico del competente Consorzio di Bonifica. È facoltà del responsabile del servizio ordinare, inoltre, il ripristino dello stato dei luoghi; in caso di inadempienza le opere necessarie saranno eseguite a cura del Comune con spese a carico della ditta inadempiente. Il responsabile del servizio, tuttavia, potrà autorizzare limitati tombinamenti di tratti di fosso, a seguito di puntuale e motivata richiesta e previo nulla-osta idraulico rilasciato dal competente Consorzio di Bonifica.

Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a 1,5 m ed essere realizzate con materiali naturali, (siepi, muretti in pietra o in mattoni a vista, muretto in calcestruzzo limitato ad un'altezza massima di 0,5 m, ecc.), o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali, o con cancellate.

Art. 22 - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Comprendono i seguenti servizi:

- 1) istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi.
- 2) aree per attività collettive della zona artigianale - industriale e della zona commerciale direzionale.

I simboli e le grafie che distinguono i servizi, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Per i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,
- adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le seguenti norme.

a) Attrezzature per l'istruzione

Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia; per i distacchi valgono le norme del precedente art. 11.

b) Attrezzature di interesse comune civili

Comprendono le attrezzature:

- b.1) amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, commerciali per la distribuzione al dettaglio e le attività, affini. Fatte salve le disposizioni per le «zone significative» di cui al successivo art. 31, nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:
 - superficie coperta non maggiore al 50% dell'area;
 - altezza non maggiore a 8 m;
 - distacchi disciplinati dal precedente art. 11;

- superficie a parcheggio non minore al 10% della superficie interessata dall'intervento e comunque proporzionata alla presunta affluenza di utenti.

b.2) Del Centro residenziale per anziani

E' destinata alla realizzazione di un «Centro residenziale per anziani» comprendente, oltre alle abitazioni, i servizi sociali, assistenziali, ricreativi, ecc. L'edificazione deve rispettare le seguenti norme:

- densità territoriali di zona non maggiore a 1,2 mc/mq;
- altezza degli edifici non maggiore a 9,5 m;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.

b.3) Ambito della “nuova piazza di Murelle”

L'ambito della “nuova piazza di Murelle” é perimetrato con tratto continuo nella cartografia, a scala 1:5000 del PRG e nella cartografia delle zone significative alla scala 1:2000 del centro di Murelle.

Gli interventi da realizzarsi in questo ambito sono normati da una scheda progettuale allegata alle presenti norme tecniche:

L'ambito della nuova piazza è costituito degli spazi pubblici o di uso pubblico delimitati dalla perimetrazione della scheda allegata.

Per gli edifici privati individuati, è consentito l'ampliamento entro il perimetro e con le destinazioni d'uso indicate.

La piazza, pavimentata e alberata, potrà essere utilizzata a seconda delle esigenze, per fiere, mercati attività ludiche e parcheggio dei veicoli.

L'edificio situato sul margine ovest del perimetro della scheda progetto, denominato “portico”, dovrà essere realizzato al servizio delle attività collettive svolte nella piazza e dovrà avere caratteristiche tipologiche e architettoniche riferite alla ruralità del centro di Murelle.

Della scheda progettuale sono prescrittive le norme relative agli ambiti di massimo ingombro degli edifici e la realizzazione di portici al piano terra.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio comunale mediante apposita deliberazione.

c) *Attrezzature di interesse comune religiose*

Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.a

Fatte salve le disposizioni per le «zone significative» di cui al successivo art. 32, nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 60% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima non maggiore a 8 m, con esclusione dei campanili e delle chiese, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.

Per l'area contrassegnata come F/174 gli interventi ammessi sono subordinati ai seguenti parametri:

- a) presentazione di un unico progetto unitario attraverso piano di recupero di iniziativa privata comprendente tutte le aree interne al perimetro appositamente individuato in cartografia (-u-),
- b) volume massimo edificabile per attrezzature religiose (n. 10 in cartografia): mc. 5000, tale volume comprende anche l'eventuale volumetria mantenuta all'interno della zona (esclusa la Chiesa, l'Asilo e la Chiesa Vecchia); la nuova volumetria è subordinata alla demolizione dell'edificio denominato Casa della Dottrina,
- c) realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico antistante il nuovo intervento per un minimo di mq. 400,

- f) sistemazione delle aree scoperte a verde, a parcheggio, a piazza per la realizzazione di un'area a sagrato pavimentata, erborata ed arborata; le aree a parcheggio e a piazza dovranno per quanto possibile essere trattate con materiale lapideo escludendo o riducendo al massimo l'uso dell'asfalto; dovrà essere mantenuta una idonea percentuale a terreno permeabile,
- g) il progetto dovrà comprendere anche la porzione di strada pubblica comunale che dovrà essere trattata con materiali lapidei e con appositi accorgimenti per la riduzione della velocità,
- h) Per quanto riguarda destinazioni d'uso, altezza, distacchi, distanze, parcheggi di tipo privato si rimanda agli articoli delle NTA e del RE.

d) *Aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport*

Comprendono:

- 1) parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago, compresi i locali di servizio, chioschi, ecc.
- 2) attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

L'utilizzazione viene definita da un progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 30% dell'area interessata dall'intervento; non viene computata la superficie occupata dagli impianti stagionali coperti;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11;
- altezza degli edifici non superiore a 7 m, salvo esigenze particolari (palestre, trampolini, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio non inferiore al 20% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata alla presunta affluenza di utenti;

E' ammessa la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte dei privati con la sottoscrizione di apposita Convenzione da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale.

E' ammessa la realizzazione di piazzole e isole ecologiche di modesta entità opportunamente attrezzate.

e) *Aree per parcheggi*

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sotto il suolo.

f) *Aree per attività collettive della zona artigianale- industriale e della zona commerciale - direzionale*

Comprendono i servizi funzionali alle attività previste nella zona nonché le attività culturali, sociali, ricreative, di ritrovo, le mense, i servizi pubblici e di interesse pubblico, attività ricettive, alberghi, sale da ballo, discoteche, night, sala giochi. Gli edifici devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 50% della superficie di zona destinata dal Prg alle attività collettive;
- altezza non maggiore a 7 m con non più di due piani fuori terra;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.

Può essere consentita la realizzazione e gestione delle attrezzature anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 23 - Aree per servizi tecnologici e per i cimiteri.*a) Servizi tecnologici*

Comprendono: impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua.

Possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 11, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

Le nuove cabine elettriche site all'interno o in aderenza degli edifici con qualsiasi destinazione d'uso possono essere rilasciate solo in presenza di adeguate schermature del campo elettromagnetico. Le cabine elettriche di nuova previsione devono comunque essere poste a non meno di m. 5,00 dai confini delle aree edificabili o delle aree scoperte adibite ad attrezzature a parco, gioco e sport e aree destinate all'istruzione ed ai servizi civici.

b) Cimiteri

Sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge. L'ampliamento dei cimiteri può interessare la zona agricola nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.

Art. 24 - Aree a verde privato.

Le aree sono destinate a giardino, a parco, agli usi agricoli e alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali nonché gli interventi di cui ai precedenti art. 8 e 10.

La zona a verde privato è equiparata alla ZTO C1, fatta eccezione per l'indice di edificabilità.

Art. 24 bis – Aree private attrezzate per il tempo libero.

Le aree private attrezzate per il tempo libero sono destinate alle attrezzature sportive e ricreative da convenzionarsi con il comune, previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo e l'ottenimento di tutti i pareri necessari degli organi competenti superiori. In dette aree è consentita la costruzione di impianti per lo sport e il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

Gli interventi vanno realizzati nel rispetto delle norme per le attrezzature sportive di cui al punto d) dell'art. 22 e quelle di cui ai successivi commi.

Le delimitazioni segnate nelle tavole di piano regolatore generale possono essere precisate in sede esecutiva, senza alterare le quantità minime ed i principi informativi del Prg.

A completamento degli impianti sportivi e ricreativi per il ricavo dei servizi e la dotazione di attrezzature è consentito il riuso degli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree indicate dal Prg.

A tale prescrizione non sono tenuti i manufatti per la copertura stagionale degli impianti, salvo il distacco minimo dai confini di 10 m.

Le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo e all'estensione dell'impianto oltre alla presunta affluenza degli utenti con particolare attenzione ad eventuali problemi di impatto ambientale.

Art. 25 - Zone di tutela.

Le zone di tutela comprendono:

- A. le zone di tutela dei corsi d'acqua e dei cimiteri;
- B. il Parco urbano del Fiumicello definito dalla scheda progetto n. 4 allegata alle nta;
- C. area di tutela del parco urbano del Fiumicello
- D. le fasce di rispetto delle strade
- E. area agricola di pregio paesaggistico

Le zone di tutela ad eccezione di quelle con edificabilità propria, conservano la destinazione agricola e sono computabili ai fini dell'edificabilità secondo i parametri stabiliti per le zone agricole adiacenti.

A) - Zone di tutela dei corsi d'acqua e dei cimiteri

Nelle zone di tutela dei corsi d'acqua è consentita la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché le opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

B) - Parco urbano del Fiumicello

Nelle zone di tutela dei cimiteri sono vietate le nuove costruzioni e le ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso previste dal Prg.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente rurale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

C) - Area di tutela del parco urbano del Fiumicello

Il parco urbano del fiumicello opportunamente perimetrato con segno continuo sia nella cartografia in scala 1:5000 che nella cartografia di dettaglio delle "zone significative" in scala 1:2000 del PRG e sviluppato in opportuna scheda progettuale (4) allegata alle N.T.A., per la definizione degli indirizzi progettuali, comprende al suo interno le seguenti zone territoriali omogenee che, pur mantenendo le proprie originarie caratteristiche definite dal piano, assumono nuove caratteristiche indirizzate alla tutela e al mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici propri dell'ambito di tutela:

- (a) area di tutela del parco urbano del fiumicello;
- (b) area a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;
- (c) area per servizi pubblici di uso pubblico – istruzione
- (d) zona a fascia di rispetto delle strade
- (e) zona agricola – sottozona "E 2";
- (f) zona agricola – sottozona "E 3";
- (g) zone residenziali sparse C1.1;
- (h) zona residenziale C2.

a) Area di tutela del parco urbano del Fiumicello.

L'area concorre alla formazione di un "parco urbano" e ne costituisce l'ambito di maggiore tutela paesaggistica in quanto costeggia il percorso acqueo del rio fiumicello.

In questa zona è ammessa la realizzazione di percorsi pubblici o di interesse pubblico, con fondo stradale naturale per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione, nonché le attrezzature di servizio al parco per la sosta, la ricreazione e per il tempo libero (chioschi, parcheggi per l'accesso al parco, ecc.).

Gli interventi consentiti vengono definiti da un progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale il quale potrà includere anche aree limitrofe qualora queste abbiano caratteristiche meritevoli di pianificazione ambientale, approvato dal Consiglio comunale, che preciserà anche i diversi gradi di tutela delle aree e le specifiche sistemazioni e utilizzazioni del suolo e degli

edifici esistenti.

Le attrezzature di servizio al parco devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art.11.

Le attrezzature di servizio, le zone per l'istruzione e sportive dovranno essere progettate con particolare cura riguardo gli aspetti paesaggistici, in particolare dovranno essere interconnesse attraverso percorsi ciclo/pedonali che riguardano le tracce delle cappezzagne e dei vecchi percorsi, tali collegamenti dovranno essere affiancati e sottolineati da specie arboree simili a quelle esistenti.

- b) Area a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport.
Sono le aree in cui sono ammessi gli interventi di cui all'art.22 paragrafo d) delle NTA
- c) Area per servizi pubblici di uso pubblico – istruzione.
Sono le aree in cui sono ammessi gli interventi di cui all'art.22 paragrafo a) delle NTA
- d) Zona a fascia di rispetto delle strade
Sono le aree che beneficiano delle norme di cui al successivo punto D del presente articolo. Nella progettazione urbanistica ed edilizia delle zone E2, E3, C1.1 e C2 dovranno essere particolarmente approfonditi i rapporti tra edificato ed ambiente circostante, in particolare riguardo ai coni visuali da e per il Fiumicello con inserimento di alberature ed altri elementi vegetali autoctoni, che diano continuità all'ambiente proprio di questo ambito paesaggistico.
- e) Zona agricola – sottozona “E 2”.
In questa zona sono ammessi tutti gli interventi della zona di cui all'art.21 delle NTA
- f) Zona agricola - sottozona “E 3”.
In questa zona sono ammessi tutti gli interventi della zona di cui all'art.21 delle NTA
- g) Zone residenziali sparse C1.1.
In questa zona sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.17 delle N.T.A.
- h) Zone residenziali C2.
Gli interventi ammessi in quest'area sono quelli normati dall'art. 18 delle N.T.A.

D) - Fasce di rispetto delle strade

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- b) la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, ecc.);

Per le costruzioni esistenti nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nel Parco del Fiumicello e nelle fasce di rispetto delle strade, valgono le norme di cui ai precedenti art. 8 e 10, le norme del terzultimo comma dell'art. 27 della Legge regionale 61/1985, nonché le disposizioni previste dalla normativa vigente per gli edifici esistenti nella zona agricola.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

E) - Area agricola di pregio paesaggistico

Queste aree individuate con apposita grafia nelle tavole di piano, sono caratterizzate dalla presenza del Fiumicello che determina e favorisce la vegetazione spontanea lungo le sponde e le modulazioni dei terreni ritagliati dal suo corso; vanno rispettati e tutelati gli ecosistemi presenti lungo le sponde e i caratteri del paesaggio agrario.

In queste aree ogni azione deve essere valutata in rapporto alla compatibilità ambientale e subordinata alle caratteristiche strutturali del territorio rurale.

In queste aree sono vietati tutti gli interventi edilizi ad eccezione dei percorsi pedonali – ciclabili da realizzare preferibilmente lungo capezzagne esistenti o antichi percorsi in disuso; per i fondi interamente ricadenti all'interno di questa zona è comunque ammessa la realizzazione degli annessi rustici necessari per la coltivazione del fondo e gli interventi propri delle zone agricole "e 2".

In questi percorsi è di norma vietato l'uso di asfalto; è altresì vietato il tombinamento anche parziale dei corsi d'acqua ad eccezione dei ponti di accesso alle abitazioni.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e ampliamento in conformità alla normativa vigente.

L'abbattimento di alberi e cespugli è subordinato all'autorizzazione del sindaco.

Sono vietate opere di spianamento e di scavo.

Sono vietati depositi di materiale ad eccezione di quelli inerenti l'attività agricola.

Sono ammesse attività agrituristiche.

Art. 26 - Sedi stradali e piazze.

Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del Prg in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc.) vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del Prg.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informativi del Prg, prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile, nonché una diversa configurazione delle piazze.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

Art. 27 - Disciplina delle strutture nel soprasuolo su aree del demanio comunale.

Le strutture realizzabili nel soprasuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti tecnologici, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.), devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planovolumetriche ed architettoniche dell'intervento, vengono approvate dal Consiglio comunale sulla base di un progetto preliminare alla progettazione definitiva.

Art. 28 - Impianti per la distribuzione dei carburanti.

Nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree esterne ai centri edificati, esistenti o previsti dal Prg, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc.

L'ubicazione, i collegamenti con le sedi stradali esistenti e le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Municipale, su richiesta dell'interessato, prima della presentazione della domanda

di concessione edilizia; avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- edifici ad un piano senza soppalco
- distacco minimo dai confini: 5 m
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti: 10 m.

Per gli impianti preesistenti alla data di approvazione del Prg, il responsabile del servizio, in sede di eventuale rinnovo della concessione all'impianto, può imporre modifiche alla sistemazione dell'area e/o l'adeguamento alle norme sui distacchi al fine di migliorare l'organizzazione dell'impianto stesso anche in relazione alle esigenze della viabilità e alla tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

Art. 29 - Poteri di deroga per edifici e/o Impianti pubblici o di interesse pubblico.

Oltre alle deroghe previste dal regolamento edilizio, il responsabile del servizio, previa deliberazione favorevole del Consiglio comunale, ha la facoltà di rilasciare permessi di costruire in deroga ai parametri sottoindicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
- c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di 3,5 m;
- d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%, salvo diritti precostituiti;
- e) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini. Il sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:

- a) documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
- b) il recupero di gravi condizioni di degrado.

Art. 30 - Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del programma di fabbricazione previgente.

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del programma di fabbricazione previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione o di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per 10 anni a partire dalla data di approvazione.

Il Piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.) conserva la sua validità nei termini stabiliti dalla legislazione vigente e la sua attuazione avviene nel rispetto della normativa del piano approvato.

Gli interventi devono rispettare la disciplina stabilita dall'atto di approvazione. Alla scadenza dei termini di validità valgono le disposizioni del Prg.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione.

Parte Terza. Disposizione per le zone significative

Art. 31 - Disposizione per le zone significative e repertorio normativo.

Per le «zone significative» valgono le previsioni rappresentate nelle planimetrie in scala 1:2000 e le disposizioni del «repertorio normativo». In caso di contrasto prevale il repertorio normativo.

Grado di efficacia delle previsioni rappresentate in planimetria - scala 1:2000

Salvo quanto disposto dal precedente art. 26 per le «sedi stradali e piazze» e quanto disposto per gli strumenti urbanistici attuativi, il grado di efficacia delle indicazioni riportate nelle planimetrie in scala 1:2.000 è il seguente:

PRESCRITTIVO P1 previsioni vincolanti per gli interventi diretti e per gli strumenti urbanistici attuativi;

PRESCRITTIVO P2 previsioni:
a) vincolanti per gli strumenti urbanistici attuativi;
b) indicative dei criteri da seguire per gli interventi diretti.

INDICATIVO I previsioni indicative dei criteri da seguire in tutti gli interventi di attuazione del Piano regolatore generale.

INDICATIVO I/P previsioni:
a) indicative dei criteri da seguire per gli strumenti urbanistici attuativi;
b) vincolanti per gli interventi diretti.

Attuazione del Prg

L'attuazione del Prg avviene mediante:

INTERVENTI DIRETTI: nel rispetto delle previsioni prescrittive «**P1** » e dei criteri espressi con le previsioni indicative «**P2**» «**I**» e «**I/P**», rappresentate in planimetria;

STRUMENTI ATTUATIVI: con possibilità di precisare e ridefinire le prescrizioni «**P1**» e «**P2**» nonché le indicazioni «**I**» e «**I/P**» rappresentate in planimetria purché non venga aumentato il volume edilizio realizzabile e non venga diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici e di uso pubblico.

(La verifica al dimensionamento di cui alla tav. 14, per la nuova edificazione ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per il volume ammissibile, vale solo per le aree C1.1; mentre per le altre aree (B, B1, C1, C2) valgono gli indici riportati negli articoli, nel principio di quanto contenuto in relazione all'ultimo comma di pag. 41 della relazione originaria).

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ATTIVITA'

Ampliamenti consentiti per le attività esistenti in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dall'utilizzazione di zona del P.R.G.

Le attività riportate nelle schede di progetto sono quelle approvate dalla Regione Veneto in variante al P. di F. previgente ai sensi della Legge regionale n. 11/87.

Le attività G(n) e (ni) sono state modificate ai sensi dell'art. 30 L. r. 61/85 e L. 11/87

ATTIVITÀ	INDIRIZZO	CONSISTENZA DELL'AMPLIAMENTO				ESIGENZE	
		superficie coperta [mq]	volume [mc]	superfici e di pavimento [mq]	volume residenziale	produttive	occupazionali
1	via Piovega Sud 26	193	1100	193		sì	sì
2	via Caltana	491	2000			sì	sì
3	via Bollana 14	237	878			sì	sì
4	via Caltana 296	125	500			sì	sì
5	via Cognaro 23	Sostituita da scheda 3° VARIANTE n.G9					
6	via Cornara	169	680			sì	sì
7	via Giotto 16	157	471			sì	sì
8	via Roma 105	81	538			sì	sì
9	via Cavin del Dò 44	440	1760			sì	sì
10	via Caltana	124	620			sì	sì
11	via Cornara	70	196			sì	sì
12	via Gorgi 9	136.5	478			sì	sì
13	via Roma 161	288	1200			sì	sì
14	via Cognaro 44	249	996			sì	sì
15	via Cognaro 90	91	273			sì	sì
16	via Cavin Caselle	68	204			sì	sì
18	via Piovega Nord	338	2197			sì	sì
20	via Cornara	Sostituita da scheda 3° VARIANTE n.G5					
21	via Cognaro 8	218	1057			sì	sì
22	via Cornara 118	Sostituita da scheda 3° VARIANTE n.G4					
24	via Caltana 49	101	323			sì	sì
25	via Cognaro 9	Sostituita da scheda 3° VARIANTE n.G1					
28	via Ampezzon	100	1000		500	sì	sì
29	via Roma	330	1290			sì	sì
30	via Mussolini 11	162	598			sì	sì
31	stralcio	3° VARIANTE					
32	via Cavin del Dò 10	250	1175			sì	sì
33	via Cognaro 69	122	610			sì	sì
34	via Caltana 41	120	400		360	sì	sì
35	via Gorgi	450	3100	450		sì	sì
36	via Roma	157	942		514	sì	sì
37	stralcio						
39	via Caltana 27	Sostituita da scheda 3° VARIANTE n.1i					
42	via Cornara	210	1050			sì	sì

43	via L. Da Vinci 17	333.5	1788			sì	sì
44	via Roma 78	128	450			sì	sì
45	via Caltana	291	2037			sì	sì
46	stralciato						
53	stralciato						
54	stralciato	3° VARIANTE					

P.R.G.

I° VARIANTE
E2 Semenzato Renzo
E3 Confezioni Tornabruni Annamaria
Stralciato 3° variante
E5 Segato Iginò
E6 Rostin Gianni
3° VARIANTE
1i Ferramenta Checchin
2i O.C.L.L. Carraro Spray
G1 Composit
G2 R.S.G. s.n.c.
G3 Confezioni Sara
G4 Autofficina Gaiani
G5 Bovo Metaltecnica
G6 Marinetto Boromello
G7 Conte Rino
G8 Lady Laura
G9 Falegnameria Orbolato

Elenco articoli variati**REGOLAMENTO EDILIZIO****Titolo IX. Definizione e metodi di misura.**

Art. 78	Parametri urbanistici ed edilizi.	pag.32
---------	-----------------------------------	--------

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**Parte prima. Disposizioni generali.**

Art. 2	Elaborati di progetto del PRG	38
Art. 6	Strumenti urbanistici attuativi.	39
Art. 8	Norme per l'edilizia esistente.	41
Art. 9	Attività esistenti in edifici con utilizzazione artigianale, industriale, commerciale, diversa dalla destinazione di zona del Prg.	42
Art. 10	Norme per gli edifici di valore culturale.	44
Art. 11	Limiti di distanza	47

Parte seconda. Disposizione per le zone e aree.

Art. 12	Suddivisione del territorio.	49
Art. 16	Zona «C1» residenziale.	51
Art. 17	Zona «C1.1» zone residenziali sparse diverse dalle precedenti.	51
Art. 19	Zona «D» artigianale-industriale di completamento e di espansione.	52
Art. 20 ^{bis}	Zona «D2» inserimenti agro-industriale.	55
Art. 22	Aree per servizi pubblici e di uso pubblico.	59
Art. 23	Aree per servizi tecnologici e per i cimiteri.	61
Art. 24	Aree a verde privato.	61
Art. 25	Zone di tutela.	62

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ATTIVITA'	67
---	-----------