



Regione Veneto
Provincia di Padova
Comune di Saccolongo

Elaborato 09

P.I.

Piano degli Interventi
Variante n.1 al P.I

REGOLAMENTO EDILIZIO



Sindaco
Maggiolo Elisa

Responsabile del procedimento
geom. Gabriele Paggiaro

Ufficio di piano
ing. Adelaide Ragucci

Adozione
D.C.C. n. 15 del 17/05/2017

Approvazione
.....

Progettista:
Urb. Michele Miotello

Sistema informativo:
Urb. Marco Rossato

Settembre 2017



PARTE PRIMA: PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	6
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
Articolo 1 – Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio	6
Articolo 2 – Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento	6
Articolo 3 – Responsabilità di committenti, progettisti , direttori e degli assuntori dei lavori.....	6
Articolo 4 – Il Dirigente, Responsabile del Servizio o dell'Ufficio	7
Articolo 5 – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)	7
Articolo 6 – Destinazioni d'uso.....	8
Articolo 7 – Definizione degli interventi edilizi	10
TITOLO II – PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI	15
CAPO 1: Certificazioni e pareri	15
Articolo 8 – Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).....	15
Articolo 9 – Modalità di richiesta del C.D.U.	15
Articolo 10 – Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni	15
Articolo 11 – Parere preventivo	16
Articolo 12 – La Conferenza di Servizi	17
Articolo 13 – Accesso agli atti e rilascio copie.....	17
Articolo 14 - Trasparenza	17
CAPO 2: Titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. 380/2001	17
Articolo 15 – Attività edilizia libera	17
Articolo 16 – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)	19
Articolo 17 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).....	20
Articolo 18 - Interventi subordinati a S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire	21
Articolo 19 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire (P. di C.)	22
Articolo 20 – Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici	23
Articolo 21 – Permesso di Costruire convenzionato (P.C.C.)	24
Articolo 22 – Opere precarie o limitate nel tempo	24
Articolo 23 – Opere eseguite dal Comune	24



Articolo 24 – Opere in regime di diritto pubblico	25
CAPO 3 - Procedimenti	25
Articolo 25 - Rilascio del Permesso di Costruire	25
Articolo 26 – Validità del Permesso di Costruire.....	27
Articolo 27 – Contenuti del Permesso di Costruire.....	27
Articolo 28 – Voltura del Permesso di Costruire.....	28
Articolo 29 – Evidenza del titolo edilizio	28
CAPO 4 : Presentazione dei progetti	29
Articolo 30 – Formulazione della domanda	29
Articolo 31 – Asseverazione del progettista	29
Articolo 32 – Autorizzazione a realizzare le opere di urbanizzazione.....	30
Articolo 33 – Obbligatorietà degli elaborati tecnici	30
Articolo 34 – Indicazioni e contenuti degli elaborati tecnici.....	30
CAPO 5 : Oneri.....	36
Articolo 35 – Onerosità del titolo abilitativo.....	36
Articolo 36 – Costo di costruzione	37
Articolo 37 – Riduzione o esonero del contributo di costruzione.....	39
Articolo 38 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione.....	39
CAPO 6 : Norme procedurali e tecniche sull’esecuzione delle opere	40
Articolo 39 – Punti di linea e di livello	40
Articolo 40 – Comunicazione di inizio e fine lavori	40
Articolo 41 – Conduzione del cantiere	41
Articolo 42 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblici	43
Articolo 43 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	43
Articolo 44 – Locali per la lavorazione e il deposito di combustibili ed infiammabili	44
Articolo 45 – Impiego di strutture lignee	44
Articolo 46 – Parere di conformità dei Vigili del Fuoco.....	44
Articolo 47 – Varianti in corso d’opera	44



Articolo 48 – Decadenza del titolo abilitativo	45
Articolo 49 – Poteri eccezionali.....	45
Articolo 50 – Tolleranze	45
Articolo 51 – Agibilità	45
PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA	47
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E.....	47
FUNZIONALI.....	47
CAPO 1: Disciplina dell’oggetto edilizio	47
Articolo 52 – Definizione degli elementi urbanistico-architettonici	47
Articolo 53 – Igiene del suolo e del sottosuolo.....	47
Articolo 54 – Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	47
Articolo 55 – Muri perimetrali	48
Articolo 56 – Misure contro la penetrazioni di animali.....	48
Articolo 57 – Protezione dall’umidità.....	48
Articolo 58 – Isolamento termico.....	49
Articolo 59 – Impianto di riscaldamento.....	49
Articolo 60 – Requisiti acustici	49
Articolo 61 – Requisiti dei locali abitabili	50
Articolo 62 – Ventilazione ed aerazione	52
Articolo 63 – Servizi igienici.....	53
Articolo 64 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti.....	54
Articolo 65 – Corridoi e disimpegni.....	56
Articolo 66 – Locali seminterrati e interrati	56
Articolo 67 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti.....	56
CAPO 2: Elementi costruttivi.....	57
Articolo 68 – Barriere architettoniche	57
Articolo 69 – Cortili, lastrici solari e cavedi	59
Articolo 70 – Coperture, pluviali, gronde, scarichi, cornicioni	60



Articolo 71 – Scale esterne e di emergenza	60
Articolo 72 - Edifici e locali di uso collettivo.....	61
Articolo 73 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	61
Articolo 74 – Edifici residenziali ed impianti nelle zone agricole	62
Articolo 75 – Protezioni stagionali temporanee ad uso dell’agricoltura in zona agricola	64
Articolo 76 – Risparmio energetico.....	64
CAPO 3: Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	65
Articolo 77 – Marciapiedi	65
Articolo 78 – Portici pubblici o di uso pubblico.....	66
Articolo 79 – Recinzioni	67
Articolo 80 – Apertura di accessi e strade private	68
Articolo 81 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali.....	68
Articolo 82 – Numeri civici	69
CAPO 4: Infrastrutture e reti tecnologiche	69
Articolo 83 – Approvvigionamento idrico	69
Articolo 84 – Raccolta acque bianche	69
Articolo 85 – Condotti e bacini a cielo aperto.....	70
Articolo 86 – Condotti chiusi.....	70
Articolo 87 – Depurazione scarichi.....	70
Articolo 88 – Allacciamenti	70
Articolo 89 – Fognature.....	71
Articolo 90 – Permeabilità dei suoli	71
Articolo 91 – Elettricità.....	71
Articolo 92 – Ricarica veicoli elettrici	71
Articolo 93 – Smaltimento gas e gas industriali	72
Articolo 94 – Impianti tecnologici	72
CAPO 5: Recupero urbano, qualità architettonica ed inserimento paesaggistico	73
Articolo 95 – Decoro degli edifici	73



Articolo 96 – Spazi scoperti, parcheggi privati	73
Articolo 97 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo pubblico	74
Articolo 98 – Allineamento	74
Articolo 99 – Tende	75
Articolo 100 – Targhe e insegne	75
Articolo 101 – Antenne	76
Articolo 102 – Impianti di condizionamento	77
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO	77
Articolo 103 – Vigilanza sulle costruzioni	77
Articolo 104 – Provvedimenti per opere eseguite in difformità o in assenza del titolo abilitativo	77
Articolo 105 – Sospensione dei lavori	78
Articolo 106 – Annullamento del titolo abilitativo	78
TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	79
Articolo 107 – Autorizzazioni a lottizzare titoli abilitativi rilasciati in data anteriore all’entrata in vigore del presente Regolamento	79
Articolo 108 – Misure di salvaguardia	79
Articolo 109 – Entrata in vigore del presente regolamento	79
Articolo 110 – Norme abrogate	79
ALLEGATO 1 – ABACO TIPOLOGIE COSTRUTTIVE IN ZONA AGRICOLA	80
ALLEGATO 2 – ABACO DELLE PERTINENZE	85



PARTE PRIMA: PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del suolo nonché le altre opere che modificano l'aspetto del territorio e del paesaggio.
2. Il presente regolamento costituisce parte integrante del Piano degli Interventi (P.I.)
3. Le norme del presente Regolamento Edilizio prevalgono, in materia edilizia, sugli altri regolamenti comunali.
4. Il Regolamento Edilizio definisce gli interventi in diretta attuazione del P.I. ed i relativi elaborati tecnici; la procedura di rilascio dei titoli abilitativi; le funzioni del Dirigente o del Responsabile del servizio o dell'Ufficio, l'esecuzione ed il collaudo delle opere, la vigilanza che gli uffici comunali esercitano durante l'esecuzione dei lavori; definisce inoltre le caratteristiche delle abitazioni, in particolare per quanto attiene i requisiti di sicurezza, igiene e fruibilità delle opere edilizie; approfondisce altri particolari costruttivi ritenendo necessario proporre una loro regolamentazione al fine di assicurare maggiore sicurezza e meglio tutelare la valenza architettonica degli edifici.

Articolo 2 – Richiamo a disposizioni di Legge e di Regolamento

1. Trovano applicazione tutte le Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Veneto attinenti all'urbanistica e alla edilizia.
2. In particolare il presente Regolamento Edilizio è integrato dalle vigenti disposizioni legislative statali o regionali concernenti l'uso del territorio.
3. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari ai sensi dell'art. 5 della L.142/90 e sue successive modifiche e integrazioni.
4. I richiami alla legislazione riportati, devono intendersi riferiti al testo di legge in vigore al momento dell'applicazione.

Articolo 3 – Responsabilità di committenti, progettisti, direttori e degli assuntori dei lavori

1. La responsabilità dei committenti, progettisti, direttori ed assuntori dei lavori è stabilita dal D.P.R. 380/2001 nonché dalle altre disposizioni vigenti in materia.
- In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione,



nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali. In caso di dichiarazione non veritiera, il Responsabile dell'U.T. ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

2. I professionisti cui è attribuito l'incarico di predisporre un progetto edilizio, di redigere i lavori o di collaudare opere ed impianti, devono essere iscritti ad un Ordine o Collegio professionale.

3. Le competenze di cui al punto precedente verranno verificate dai tecnici dello sportello unico dell'edilizia.

4. La legge determina il limite tecnico cui i professionisti iscritti ai diversi Ordini o Collegi, devono attenersi.

5. L'ufficio tecnico comunale verifica che gli elaborati tecnici presentati, a corredo della domanda di permesso di costruire o della S.C.I.A./S.C.I.A. alternativa al Permesso siano presentati in conformità al presente Regolamento Edilizio.

Articolo 4 – Il Dirigente, Responsabile del Servizio o dell'Ufficio

1. Il Dirigente o Responsabile del servizio o dell'ufficio è responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 come modificato dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni.

2. In particolare al Dirigente o Responsabile del servizio o dell'ufficio competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio ed ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.

Articolo 5 – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia cura tutti i rapporti fra privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione della domanda per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 - 38 e 46 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al comma precedente, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;



- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n° 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei Permessi di Costruire o di ogni altri atto autorizzativo in materia edilizia e di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza.
2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o di ogni altri atto autorizzativo in materia edilizia e di agibilità, lo Sportello Unico acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
- il parere dell'U.L.S.S. nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi dell'art. 20 c. 1 del D.P.R. n° 380/2001;
 - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
3. Lo Sportello Unico cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione anche mediante Conferenza dei Servizi, ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990 n° 241, degli atti di assenso, comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento. Nel novero di questi atti rientrano in particolare:
- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del sopracitato D. Lgs.;
 - il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - gli assensi in materia di servitù viarie.

Articolo 6 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.



3. In ottemperanza a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e all'art. 6 delle N.T.O. del P.I., ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:

a) Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.);

b) Turistico-ricettiva:

- le strutture ricettive disciplinate dalla L. 217/83, e dalla L.R. 26/97 e L.R. 56/99 ad eccezione degli alloggi agro-turistici disciplinati dalla L.R. 9/97;
- i campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 56/99;
- le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc.) definite dalla L.R. 49/99;

c) Produttiva e direzionale: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali e edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- professionale e di intermediazione;
- bancaria;
- amministrativo - societaria;

d) Commerciale: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- commerciale, vedi D. Lgs. 114/98 e L.R. 15/04;
- di somministrazione e vendita di alimenti e bevande;
- di gioco ed intrattenimento;
- mediche e di analisi;

e) rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all'agriturismo;

f) di servizio:

- campi ed impianti sportivi;
- discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
- le strutture di cui all'art. 74 della L.R. 61/85;
- le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
- opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

4. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario.



Articolo 7 – Definizione degli interventi edilizi

1. In ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 25.4 del P.A.T. vigente e dall'articolo 24 delle N.T.O. del P.I., ai sensi del D.P.R. 380/2001, di seguito si riportano le tipologie di interventi edilizi.

a) “Interventi di manutenzione ordinaria”: sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

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 dell'Ufficio 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.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti attività libera, qualora effettuati su immobili non assoggettati a vincoli o disposizioni particolari, sono altresì soggetti a regime autorizzativo qualora effettuati su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04.

In materia di Beni Culturali e Ambientali vengono richiamate le disposizioni contenute nel Testo Unico della legislazione di cui al D. Lgs. n° 42/04.

b) “Interventi di manutenzione straordinaria”: sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:

- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiale di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienici;

sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:



- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

- in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere in legno o con materiali simili per aspetto;
- nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
- le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
- particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
- i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino alcuna modifica al carico urbanistico;

c) "Interventi di restauro e risanamento conservativo tipo "A": riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero con destinazioni d'uso con esso compatibili.

Gli interventi prevedono:

c.1) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;



- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza.

c.2) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti;
- solai e volte;
- scale;
- tetto.

c.3) L'eliminazione degli eventuali ampliamenti di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;

c.4) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;

c.5) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico; alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;

c.6) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;

c.7) il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;

c.8) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.

d) Restauro e risanamento conservativo "tipo B": riguardano le unità edilizie, in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi prevedono:

d.1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota delle finestre e delle linee di gronda;

d.2) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;



- d.3) eliminazione di superfetazioni e ogni elemento che deturpi l'aspetto dell'immobile;
 - d.4) l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
 - d.5) la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
 - d.6) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
 - d.7) il ripristino di nuovi fori quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
 - d.8) per i locali ad uso abitativo, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori
- e) "Interventi di ristrutturazione edilizia tipo "A" : gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Gli interventi prevedono:

- e.1) risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- e.2) rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché l'integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
- e.3) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte, comunque non inferiori a 2,40 m per i locali abitabili e a 2,20 m per i locali accessori.
- e.4) la ricostruzione di parti demolite purché:
 - le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato;
 - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;



- l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.
- f) Ristrutturazione edilizia di "tipo B": si applica agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo "A", sono consentiti:
- f.1) ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
 - f.2) modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.
- g) "Interventi di nuova costruzione": quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - g.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
 - g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;



g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

f) "Interventi di ristrutturazione urbanistica": riguarda interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

TITOLO II – PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI

CAPO 1: Certificazioni e pareri

Articolo 8 – Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

1. Il responsabile dell'U.T., rilascia, su richiesta degli aventi titolo, un Certificato di Destinazione Urbanistica che, in relazione alle opere previste, specifica per l'immobile oggetto della richiesta le disposizioni degli strumenti urbanistici territoriali, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica.
2. Il Certificato va rilasciato dal Comune di Saccolongo nel termine di 60 giorni dalla richiesta e conserva validità a tempo indeterminato fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

Articolo 9 – Modalità di richiesta del C.D.U.

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Il richiedente dovrà dichiarare:
 - tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza;
 - originale estratto di planimetria catastale emesso dall'Agenzia del Territorio o copia fotostatica della planimetria catastale con timbro, firma e data apposte dal tecnico abilitato, di conformità a quanto agli atti dell'Agenzia del Territorio; il tutto con data non anteriore a 6 mesi da quella della domanda.

Articolo 10 – Richiesta di pareri, nulla osta, certificazioni

1. L'avente titolo richiede autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni precisati nel certificato di destinazione urbanistica ad altre Pubbliche Amministrazioni.



2. Per gli immobili soggetti a tutela, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al preventivo nulla osta 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
3. Alla domanda di Permesso di Costruire, il richiedente allega gli atti di cui al primo comma o, riservandosi di produrli successivamente, le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni. Di tali atti l'interessato deve essere in possesso anche quando presenti la S.C.I.A.
4. Anche su istanza del privato interessato, gli stessi atti possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti.
5. In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni descritta ai commi precedenti e nel caso di pareri contrastanti, il Dirigente può indire, anche su richiesta dell'interessato, una conferenza dei Servizi, disciplinata dagli artt. 14 e seguenti della L. 241/90, e dal successivo art. 12 del presente Regolamento Edilizio, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti.

Articolo 11 – Parere preventivo

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Dirigente una preliminare valutazione.
2. A tal fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il parere Responsabile dell'U.T. si limiterà ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere espresso sul progetto presentato non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo.



Articolo 12 – La Conferenza di Servizi

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/1990, è presieduta dal Dirigente legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. A seconda che, per il rilascio del provvedimento, debbano essere acquisiti pareri, nulla-osta, visti di distinte unità organizzative interne al Comune o di altri Enti, il responsabile del procedimento può convocare una conferenza di servizi, con le modalità previste dalle norme in materia, interna agli uffici comunali o tra diverse Amministrazioni e/o Enti.
3. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

Articolo 13 – Accesso agli atti e rilascio copie

1. Si applicano le disposizioni in materia di accesso agli atti e di rilascio di copie degli stessi al richiedente contenute nella L. 241/1990 e s.m.i, nonché le disposizioni contenute negli appositi regolamenti comunali di attuazione.

Articolo 14 - Trasparenza

1. L'iter procedimentale di ogni atto autorizzativo deve essere orientato alla massima trasparenza: il responsabile del procedimento e/o il dirigente competente dovranno promuovere ogni iniziativa finalizzata a garantire l'evidenza dei provvedimenti adottati.
2. Nei quindici giorni successivi al rilascio del Permesso di Costruire, o di altro atto autorizzativo, viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, con espressa indicazione del nominativo del titolare del permesso/atto autorizzativo e del luogo interessato dall'intervento.

CAPO 2: Titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. 380/2001

Articolo 15 – Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, di cui al precedente art. 7, c. 1, lett. a);



- b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) tende parasole ad uso stagionale e arredi da giardino;
- h) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- i) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alla normativa regionale di settore, di cui all'art. 7, c. 1, lett. e5) del presente R.E.
- j) baracche da cantiere, per la durata dell'attività di cantiere;
- k) allacciamenti impianti tecnologici;
- l) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- m) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della "Z.T.O. A" di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- n) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- o) opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendono necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che



hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e delle ditte esecutrici; le circostanze di pericolo di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

Articolo 16 – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

1. Gli interventi di seguito specificati, non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo 15 e ai successivi articoli, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, come da c. 1, lett. b) dell'art. 7 del presente Regolamento ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non alterino le parti strutturali dell'ufficio;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero interventi che comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio. L'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'iso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi che comportino la realizzazione di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, in aree interne al centro abitato, che abbiano carattere geognostico ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi;
- e) movimenti di terra non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali;
- f) serre mobili stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola che presentano strutture in muratura;
- g) realizzazione di pertinenze minori, ovvero che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle



- aree, non qualificano come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- h) nuova installazione di impianti tecnologici con esclusione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili;
2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
3. Per gli interventi soggetti a C.I.L.A., ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
4. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Articolo 17 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività di cui all'articolo 19 della legge 241/1990, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
- a) interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non prevedano la completa demolizione dell'edificio preesistente, non aumentino il volume complessivo, non modificano la sagoma ed i prospetti degli edifici e non comportino mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti nel centro storico;
2. Sono, altresì, realizzabili mediante S.C.I.A. le varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute



nel Permesso di Costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Sono realizzabili mediante S.C.I.A. e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a Permessi di Costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

4. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. 42/2004.

5. Il titolare della S.C.I.A. dovrà presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, i cui importo economico sarà stabilito con atto di Giunta Comunale, a garanzia della buona manutenzione e della restituzione delle opere di urbanizzazione pubblica prospicienti il perimetro dell'area interessata. Tale comma è applicabile anche al successivo articolo.

6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 36, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 16 del presente R.E. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 dello stesso D.P.R.

Articolo 18 - Interventi subordinati a S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire

1. In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante S.C.I.A.:

- a) gli interventi di ristrutturazione;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione



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

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

2. Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 36 del presente regolamento.

3. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la S.C.I.A., almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

4. La S.C.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della S.C.I.A. da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il Responsabile dell'U.T., ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la segnalazione, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A.

Articolo 19 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire (P. di C.)

1. Salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale, sono soggetti a Permesso di Costruire i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:



- a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Z.T.O. "A", comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ;
 - d) i mutamenti dell'uso di immobili o di loro parti nelle ipotesi diverse da quelle di cui agli articolo 13, 14 e 15, secondo la specifica disciplina regionale in materia;
 - e) gli ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti a preventivo rilascio del permesso di costruire in base a legge regionale.
2. Il P. di C. è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
3. Il P. di C. è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 35 del presente Regolamento.
4. Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Articolo 20 – Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di P. di C. anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, c. 2, del D.L. 201/2011 6, convertito, con modificazioni, dalla L. 214/2011 e s.m.i.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui



agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e di quanto disposto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Articolo 21 – Permesso di Costruire convenzionato (P.C.C.)

1. Secondo quanto disposto dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.
2. La convenzione, approvata con delibera del Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, c. 1, lettera g), del D. Lgs. 163/2006;
 - le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - la realizzazione di interventi di "edilizia residenziale sociale".
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del P.C.C. può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Articolo 22 – Opere precarie o limitate nel tempo

1. Il carattere di provvisorietà di una costruzione edilizia, al fine di stabilire se occorra munirsi della concessione, deve essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitati, sicché la precarietà dell'opera edilizia va esclusa quando si tratti di costruzione destinata a dare una utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. (Consiglio di Stato, sez. V, 23.01.1995, n. 97).

Articolo 23 – Opere eseguite dal Comune

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, ovvero della Giunta Comunale, assistita dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n° 554, ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire.



2. Le ordinanze contingenti ed urgenti emesse dalle autorità competenti, ai sensi delle vigenti leggi, ad eseguire opere a tutela dell'interesse pubblico danneggiato o posto in pericolo da avvenimenti urgenti ed imprevedibili, sostituiscono l'autorizzazione edilizia/permesso di costruire.
3. Sostituisce l'autorizzazione edilizia/permesso di costruire l'ordinanza di abbattimento di un'opera abusiva ai sensi delle vigenti leggi e norme urbanistiche.

Articolo 24 – Opere in regime di diritto pubblico

1. Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.
2. La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli Enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le Regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

CAPO 3 - Procedimenti

Articolo 25 - Rilascio del Permesso di Costruire

1. La domanda per il rilascio del P. di C., sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 19, va presentata allo Sportello Unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti e previsti dal presente R.E. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al presente R.E. e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Lo Sportello Unico comunica entro 10 giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/1990 e s.m.i. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire



ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. 241/1990.

4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al c. 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al c. 3.

5. Il termine di cui al c. 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di 30 giorni dalla proposta di cui al c. 3. Qualora sia indetta la Conferenza di Servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 e seguenti della L. 241/1990, e s.m.i., è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in 40 giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata L. 241/1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente R.E.

7. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della L. 241/1990.

8. Il termine per il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di cui all'articolo 17, c. 5, è di 65 giorni dalla data di presentazione della domanda.

9. Ai fini del rilascio del suddetto titolo abilitativo il titolare dovrà presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, i cui importo economico



sarà stabilito con atto di Giunta Comunale, a garanzia della buona manutenzione e della restituzione, in condizioni analoghe allo status quo prima del rilascio del Permesso, delle opere di urbanizzazione pubblica prospicienti il perimetro dell'area interessata.

Articolo 26 – Validità del Permesso di Costruire

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del Permesso di Costruire; quello di ultimazione lavori, ovvero il termine entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il P. di C. decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
2. I termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formati prima del 21/08/2013, ai sensi dell'art. 30, c. 3, L. n. 98/2013.
3. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante S.C.I.A. ai sensi dell'articolo 18 del presente R.E. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il Permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Articolo 27 – Contenuti del Permesso di Costruire

1. I documenti grafici da presentare in allegato alla richiesta di Permesso di Costruire devono essere in formato UNI – ISO 216, e riproducibili in più copie, anche su supporti magnetici, secondo le richieste del responsabile del procedimento.
2. Gli atti del P. di C. devono riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere e devono contenere:
 - l'identificazione del titolare e gli estremi della domanda presentata;



- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto che a parte vengono elencate intendendosi allegate al permesso;
 - il richiamo alle N.T.O. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'intervento autorizzato;
 - gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;
 - i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
 - l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il Permesso di Costruire viene sempre rilasciato salvi impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.
3. E' facoltà del Dirigente richiedere idonea garanzia e/o cauzione, nelle forme previste dalla legge, nei casi in cui possano risultare manomesse o pregiudicate le infrastrutture pubbliche.

Articolo 28 – Voltura del Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è trasferibile a terzi che hanno acquisito nel frattempo la proprietà o che possono far valere sull'immobile oggetto di intervento, altro titolo abilitativo.
2. A seguito della comunicazione fatta dal titolare e acquisiti gli atti relativi al subentro di un nuovo soggetto cui dovrebbe essere riferito il P. di C., l'ufficio comunale competente annota il cambio di titolarità ed assume garanzie per il versamento degli oneri e del contributo di costruzione non ancora pagati e per gli obblighi assunti in precedenza per la corretta esecuzione delle opere e degli interventi edilizi.
3. Rimangono sempre confermati i termini di validità e di decadenza dell'originario P. di C.
4. Interventi che riguardano materiali contenenti amianto dovranno essere preventivamente autorizzati dall'U.L.S.S. competente per territorio.
5. Prima di procedere a demolizioni dovranno essere rimossi i materiali tossici e/o pericolosi presenti nelle aree o negli edifici.

Articolo 29 – Evidenza del titolo edilizio

1. Gli estremi relativi ai titoli abilitativi devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni:
 - oggetto e numero di protocollo del titolo abilitativo;



- committente;
- progettista opere architettoniche;
- eventuale progettista opere strutturali;
- eventuali altri progettisti (impianti, ecc.);
- direttore dei lavori;
- coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;
- impresa costruttrice.

CAPO 4 : Presentazione dei progetti

Articolo 30 – Formulazione della domanda

1. Le domande/dichiarazioni/segnalazioni funzionali al rilascio, ovvero al perfezionarsi, del titolo abilitativo, vanno redatte sulla modulistica approvata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico e resa disponibile sul sito web comunale www.comune.saccolongo.pd.it . Tutta la documentazione deve essere prodotta, oltre che in formato cartaceo, su supporto digitale, in formato pdf firmato digitalmente.
2. Ogni eventuale variazione dei dati di cui al precedente comma, dovrà essere tempestivamente comunicata al responsabile dell' Ufficio Tecnico.
3. Verificata la completezza della documentazione prodotta si provvederà alla comunicazione dell'avvio del procedimento secondo le previsioni della legge 241/90, in cui verranno inseriti inoltre la data di ricevimento, il numero di protocollo della pratica e l'indicazione del Responsabile del Procedimento.
4. Alle domande domande/dichiarazioni/segnalazioni vanno allegate in copia le ricevute di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi o regolamenti.
5. In caso di documentazione mancante il procedimento non sarà avviato dando di ciò notizia all'istante, entro 10 giorni dal deposito della documentazione, affinché provveda alle integrazioni necessarie.
6. Le integrazioni richieste dovranno essere presentate entro il termine massimo di giorni 30, pena l'archiviazione della pratica con conseguente diniego del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di ripresentare la domanda/dichiarazione/segnalazione completa della documentazione necessaria.

Articolo 31 – Asseverazione del progettista

1. Il progettista deve asseverare:

- a) la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;



- b) la conformità alla normativa urbanistico - edilizia ed igienico - costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel Regolamento Edilizio;
- c) la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
- d) il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
- e) la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri acquisiti ai sensi dell'art. 25.

Articolo 32 – Autorizzazione a realizzare le opere di urbanizzazione

1. L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dall'Ufficio competente dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti i seguenti casi:
 - approvazione del progetto esecutivo e dello schema di convenzione;
 - stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa.
2. La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere e delle aree di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzatore, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.
4. In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere e delle aree di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare la somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica ed indispensabili per la località.
5. L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento contenga espressa menzione al riguardo.

Articolo 33 – Obbligatorietà degli elaborati tecnici

1. Le domande/dichiarazioni/segnalazioni funzionali al rilascio del titolo abilitativo, devono essere allegati gli elaborati tecnici indicati al successivo art. 34.
2. Devono essere allegati copia del titolo ad intervenire sull'immobile e l'asseverazione del progettista, di cui all'art. 31.

Articolo 34 – Indicazioni e contenuti degli elaborati tecnici

1. Gli elaborati grafici, fatte salve le disposizioni in materia di invio telematico delle pratiche edilizie, devono essere datati e depositati in copia cartacea in formato UNI – ISO 216



eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI A4 (21 x 29,7 cm), in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli uffici comunali, nonché in triplice copia qualora l'immobile richiesto ricada in zona vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/04, oltre che su supporto informatico CD-ROM in formato pdf.

2. Gli elaborati di cui al comma precedente devono comprendere:

- un estratto della C.T.R.N. in scala 1:5.000, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto e con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
- estratto del P.I. vigente, tavole "01 - Disciplina del suolo: intero territorio comunale (scala 1:5.000)" E "02 - Disciplina del suolo: intero territorio comunale – Fragilità (scala 1:5.000)";
- estratto del P.I. vigente, tavola 03 in scala 1:2.000;
- un estratto mappa catastale in scala 1:2.000;
- una planimetria, in scala 1:500, dello stato di fatto dei luoghi con l'indicazione dei con visuali e relativa documentazione fotografica.

3. Oltre agli elaborati grafici, una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano degli Interventi vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

4. Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Dirigente /Responsabile del Procedimento potrà ritenere sufficiente, in relazione alla consistenza dell'intervento, elaborati in scale di rappresentazione diverse da quelle di seguito elencate, oppure una sola parte degli stessi, o chiedere altra documentazione integrativa.

5. Ogni tavola dovrà avere un frontespizio di formato UNI A/4 in cui siano riportate chiaramente leggibili:

- il titolo della tavola;
- la numerazione progressiva;
- la scala del disegno;
- la data di stesura, aggiornata per le varianti;
- il nome e la firma del richiedente;
- la qualifica, la firma, il domicilio del richiedente;
- la qualifica, la firma, il domicilio, il timbro del progettista;

6. I progetti devono inoltre contenere:

a) nuove costruzioni ed ampliamenti anche nel sottosuolo, o prefabbricate: tutta la documentazione richiesta nella modulistica unica regionale per l'attività edilizia (Permesso di



Costruire/S.C.I.A./S.C.I.A. alternativa al P. di C.) e di cui al sito web comunale www.comune.saccolongo.pd.it;

b) ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni e restauri: le stesse prescrizioni del punto precedente, prodotte sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione. Per interventi su edifici soggetti a tutela come beni architettonici e ambientali individuati dal P.I. in Z.T.O. "A" e/o inseriti in zone soggette a P.U.A. e/o classificati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85 e/o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 e/o classificati con grado protezione, oltre a quella di cui al punto a), si prescrive la seguente documentazione:

- relazione contenente tutti gli elementi storici, iconografici, comparativi necessari ad identificare lo stato di fatto e gli elementi di riferimento culturale utili per comprendere la prassi di modificazione ed i risultati di progetto;
- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte; il rilievo deve comprendere alzati esterni ed interni, sezioni in scala 1:100 relative a tutti i piani, anche non agibili, alle coperture, ai volumi tecnici, alle finiture (pavimenti, infissi, rivestimenti, ecc.);
- repertorio di ogni elemento significativo dal punto di vista naturalistico, storico ed artistico a livello di spazi interni ed esterni, con allegati grafici, in scala 1:20;
- esauriente documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche;
- progetto di restauro con piante, alzati e sezioni in scala 1:100 con i necessari dettagli in scala maggiore e con descrizione dei materiali da impiegare;
- schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di regolamento.

c) Nuove recinzioni o loro ampliamenti e/o modificazioni, tombature e nuovi accessi carrai:

- estratto C.T.R. in scala 1:5.000;
- estratto tavola 03 del P.I. in scala 1:2.000;
- estratto planimetria catastale in scala 1:2000;
- planimetria in scala 1:200, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:50/1:20;
- sezione quotata, in scala 1:50, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- indicazione dei materiali impiegati;
- autorizzazione dell'ente proprietario della sede stradale e/o del Consorzio di Bonifica per il tombamento del fossato.



d) Demolizioni di edifici:

- estratto C.T.R. in scala 1:5.000;
- estratto tavola 03 del P.I. in scala 1:2.000;
- estratto planimetria catastale in scala 1:2000;
- piante ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti;

e) interventi diversi e le opere minori:

- estratto C.T.R. in scala 1:5.000;
- estratto tavola 03 del P.I. in scala 1:2.000;
- estratto planimetria catastale in scala 1:2000;
- planimetria quotata, in scala adeguata, qualora necessaria;
- prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, se necessari;
- adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei singoli particolari;
- relazione illustrativa e documentazione della compatibilità dell'intervento con l'ambiente;

f) P.U.A., di iniziativa pubblica o privata:

- estratto C.T.R. in scala 1:5.000 aggiornata della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;
- relazione sulla situazione idraulica del contesto interessato dalla nuova area urbanizzata;
- planimetria catastale in scala 1:2.000 dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
- estratto tavola 03 del P.I. in scala 1:2.000;
- estratto N.T.O. vigenti;
- certificato catastale di attuale intestazione e, nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
- rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento corredato da una eventuale documentazione storica;



- planimetria da rilievo topografico con riportate le previsioni di P.I., con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;
- estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dal Catasto in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno 50 m, con l'indicazione del terreno, delle strade, del verde arboreo, dei fabbricati, degli impianti esistenti, del tracciato delle reti tecnologiche con relative servitù e le relative quote plano-altimetriche riferite ad un caposaldo;
- profili e sezioni 1:500 e/o 1:200 dello stato di fatto di cui al punto precedente;
- planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione di zone edificabili e linee di inviluppo per l'edificazione; zone destinate a ristrutturazione edilizia ed urbanistica; ambiti territoriali, comparti, unità minime di intervento delle zone edificabili; zone ed edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche o di interesse pubblico;
- progetto planivolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione delle masse (superficie e volume) e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici; delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.); del tipo di intervento per gli edifici da conservare;
- profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;
- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli Enti interessati;
- progetto in scala non inferiore al 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;



- norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia e gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;
- rendering foto realistici del progetto;
- documentazione fotografica estesa alle aree limitrofe;
- bozza di convenzione (qualora sia prescritta dalla vigente legislazione);
- una relazione illustrativa contenente, tra l'altro, la previsione sommaria di costo delle opere di urbanizzazione, dei mezzi per farvi fronte limitatamente ai piani di iniziativa pubblica, ed i termini previsti per l'attuazione del piano.

g) Scavi e movimenti di terra, impianti sportivi all'aperto, messa a dimora e abbattimento di alberi, modifica di aree a bosco, sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- estratto C.T.R. in scala 1:5.000;
- estratto tavola 03 del P.I. in scala 1:2.000;
- estratto planimetria catastale in scala 1:2000;
- planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- piante, prospetti, sezioni, dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

h) opere di manutenzione straordinaria: come al punto a); è consentita, inoltre, la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi per le indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da ricostruire.

i) Varianti da apportare a progetti approvati soggetti a Permesso di Costruire/S.C.I.A.:

- il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore rosso indelebile per le parti costruite non previste, e in colore giallo per le parti non realizzate (o demolite) nonché il progetto dello stato finale;
- documentazione richiesta ai punti precedenti, a seconda del tipo di intervento.

E' facoltà del Responsabile del procedimento, chiedere ulteriori informazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, ecc., ed ogni altra documentazione per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, fatta la denuncia.



In tal caso i termini di cui ai successivi articoli restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti. L'interruzione del termine è consentita una sola volta.

l) Collocamento o modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, ecc.) anche nel sottosuolo:

- estratto C.T.R. in scala 1:5.000;
- estratto tavola 03 del P.I. in scala 1:2.000;
- estratto planimetria catastale in scala 1:2000;
- planimetria e prospetto quotati delle opere da eseguire, in scala 1:100, con l'inserimento nell'ambiente;
- relazione illustrativa.

m) Mostre e depositi all'aperto:

- estratto C.T.R. in scala 1:5.000;
- estratto tavola 03 del P.I. in scala 1:2.000;
- estratto planimetria catastale in scala 1:2000;
- relazione illustrativa;
- planimetria dell'area in scala 1:200 o 500 con l'individuazione degli spazi destinati alle mostre e depositi, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

n) Opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera: tutta la documentazione richiesta nella modulistica unica regionale per l'attività edilizia (Permesso di Costruire/S.C.I.A./D.I.A.) e di cui al sito web comunale www.comune.saccolongo.pd.it;

La relazione tecnica deve precisare gli estremi di precedenti provvedimenti comunali relativi all'immobile soggetto ad intervento, comprendendo anche provvedimenti di condono e di sanatoria ex legge 47/85 e L. 724/94 e successive modifiche e/o interpretazioni.

CAPO 5 : Oneri

Articolo 35 – Onerosità del titolo abilitativo

1. La Legge Urbanistica Regionale ed il Piano degli Interventi determinano la quantità di standards che il privato deve conferire o alla cui realizzazione deve contribuire.

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori, il contributo richiesto in sede di rilascio del titolo abilitativo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.



2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero al perfezionarsi dello stesso. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al titolare del titolo abilitativo la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
5. Salvi i casi di esonero previsti dalla Legge, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, ovvero al perfezionarsi dello stesso, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo al costo di costruzione, secondo le previsioni delle vigenti disposizioni nazionali, regionali e comunali.
6. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 4 rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso il titolare del titolo abilitativo deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.
7. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.

Articolo 36 – Costo di costruzione

1. Il Consiglio Comunale, conformemente alle indicazioni regionali, provvede a determinare l'ammontare della quota di contributo relativo al costo di costruzione e l'incidenza percentuale da applicare alle diverse destinazioni. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche dei Comuni;
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione della legge regionale;
 - e) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior



valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del titolo abilitativo, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre 60 giorni dalla ultimazione della costruzione.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto per opere o impianti destinati alla residenza. Per gli usi turistici, commerciali e direzionali va applicata l'incidenza percentuale specificatamente determinata al Consiglio Comunale, come indicato al punto 1). Il contributo relativo al costo di costruzione non è invece dovuto quando, in applicazione dell'art. 7 della legge 28.1.1977, n° 10 e successive modificazioni e integrazioni con atto unilaterale d'obbligo o con convenzione da trascrivere nei registri immobiliari, il privato limiti la commerciabilità dell'immobile o dell'unità abitativa da realizzare.

4. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

4. Ogni 5 anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

5. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

6. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi:

- asili nido e scuole materne;



- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi,;
- impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Articolo 37 – Riduzione o esonero del contributo di costruzione

1. Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto, ovvero dovuto in misura ridotta, per gli interventi individuati all'art. 17 del d.P.R. 380/2001.

Articolo 38 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

1. Il titolare del titolo abilitativo può chiedere all'Amministrazione Comunale, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.

2. Non può comunque essere monetizzato lo standard di parcheggio entro il limite minimo definito dall'art. 2 della L. 122/89, fatti salvi i casi espressamente previsti per legge o dalle N.T.O. del Piano degli Interventi in attuazione di tali previsioni di Legge.

3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata secondo gli importi stabiliti dall'amministrazione comunale.

4. Responsabile dell'U.T. provvede a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere esclusivamente per interventi diretti che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto, mentre non si provvederà ad alcun conguaglio in caso contrario.

6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.

7. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in



relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.

8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.

9. Il Comune da applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

CAPO 6 : Norme procedurali e tecniche sull'esecuzione delle opere

Articolo 39 – Punti di linea e di livello

1. Il titolare del titolo abilitativo deve, preliminarmente all'inizio dei lavori, comunicare il nominativo del direttore dei lavori, della ditta assuntrice ed inoltre il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere in materia di sicurezza dei lavori, oltre alla comunicazione all'A.S.L. e alla direzione provinciale del lavoro; è inoltre tenuto ad osservare i punti di livello e le quote indicate negli elaborati approvati e/o tacitamente assentiti.

2. Vanno pure comunicati gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori da parte dei titolari di permesso di costruire e D.I.A., per la responsabilità loro riconosciuta dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

3. Deve essere posto all'interno del cantiere, visibile all'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati i seguenti dati:

- natura dell'intervento;
- nominativi del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e, ove occorra, del tecnico incaricato del calcolo statico;
- nominativo del titolare del titolo abilitativo;
- gli estremi dell'atto comunale;
- una copia del titolo abilitativo e degli elaborati tecnici approvati, deve essere disponibile in cantiere per essere esibita agli agenti preposti al controllo;
- gli estremi delle opere soggette alle LL. 46/90, 10/91, 494/96;
- nel caso di piano di lottizzazione dovrà essere esposta la planimetria dell'area con l'indicazione delle aree e delle opere previste.

Articolo 40 – Comunicazione di inizio e fine lavori

1. Il titolare del titolo abilitativo nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Responsabile dell'U.T. le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal loro inizio e ultimazione.



2. Con la comunicazione di inizio lavori vanno pure trasmesse le copie dei seguenti documenti:
- attestazione di avvenuto deposito presso i preposti uffici comunali del progetto delle opere in cemento armato o con struttura metallica, ove richiesto;
 - documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi della L. 10/1991;
 - autorizzazioni, pareri, nullaosta che dovevano essere acquisiti prima dell'inizio delle opere;
 - eventuale richiesta formulata ai Vigili del fuoco;
 - eventuali altre prescrizioni che potranno essere indicate nel Titolo abilitativo.
3. L'inizio dei lavori si sostanzia:
- a) nel caso di nuove costruzioni: con l'eventuale sbancamento del terreno interessato e l'escavo del getto completo di parti significative delle fondazioni;
 - b) nel caso di intervento sull'esistente: con la manomissione dell'edificio;
 - c) nel caso di opere di urbanizzazione: con i movimenti di terra finalizzati alla posa di manufatti.
4. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie e di finitura (intonaci, pavimenti, impianti igienici e idrici, la rete fognante, scale, infissi di porte e finestre, ecc.) ed è effettivamente abitabile o agibile.
5. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal committente e dal direttore dei lavori i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria responsabilità, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del titolo abilitativo.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'ultimazione dei lavori va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Articolo 41 – Conduzione del cantiere

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui al D. Lgs. 494/96 e D.L. 626/94 e s.m.i.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono



essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di 2,00 m ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.

4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.

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

6. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di 4,50 m per la viabilità veicolare e 2,50 m per il transito pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile dell'U.T. ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

7. Gli scavi a margine degli spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali devono pertanto essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

8. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

9. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato eccessiva polvere.

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

11. Gli scavi devono essere convenientemente recintati quando sono attigui a luoghi soggetti a pubblico passaggio o facilmente raggiungibili.

12. È vietato calare dall'alto materiali di qualsiasi natura se non attraverso apposite condotte e per mezzo di idonei e sicuri recipienti ed opportuni mezzi di sollevamento. I materiali provenienti da scavi e demolizioni devono essere accumulati all'interno del recinto dei lavori; parimenti il carico e lo scarico dei materiali di qualsiasi genere devono avvenire all'interno di tale recinto.



13. Quando ciò non sia possibile e solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile del Servizio preposto alla vigilanza delle strade, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le Leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

Articolo 42 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblici

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'U.T.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e l'oggetto dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel titolo abilitativo; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile dell'U.T. ha la facoltà di revocare il titolo abilitativo e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'U.T. può subordinare il rilascio del titolo abilitativo al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Articolo 43 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Responsabile dell'U.T., che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
3. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui al D. Lgs. 42/04, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.



4. Nelle zone di cui al c. 1 del presente articolo e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli articoli 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92 e s.m.i.

Articolo 44 – Locali per la lavorazione e il deposito di combustibili ed infiammabili

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Articolo 45 – Impiego di strutture lignee

1. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.

Articolo 46 – Parere di conformità dei Vigili del Fuoco

1. Il D.P.R. n. 151 del 01/08/2011 individua le attività soggette alla disciplina della prevenzione incendi e disciplina la verifica delle condizioni di sicurezza antincendio che sono attribuite alla competenza del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

2. Le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi sono individuate nell'allegato "I" del D.P.R. 151/2011.

Articolo 47 – Varianti in corso d'opera

1. Il titolare del titolo abilitativo può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto autorizzato previa approvazione di specifica variante.

2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto individuate all'art. 32 del d.P.R. 380/2001, che necessitano di distinto titolo abilitativo da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.

3. Il rilascio del nuovo titolo abilitativo può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il responsabile dell' U.T. nel proprio atto verrà a definire.

4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il titolo abilitativo originario.

5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali, sono soggette a S.C.I.A. o S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire.

6. Tutte le varianti, qualora ne ricorrano i presupposti, sono assoggettate alle preliminari verifiche o pareri di competenza di altri Enti.



Articolo 48 – Decadenza del titolo abilitativo

1. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del titolo abilitativo sono solo quelle previste o comunque recepite nel Piano degli Interventi riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.
2. Il termine di validità del titolo abilitativo viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
3. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell'U.T., da notificare all'interessato.

Articolo 49 – Poteri eccezionali

1. Ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. 267/2000, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile dell'U.T. ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 7 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e deturpi l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

Articolo 50 – Tolleranze

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, dai fabbricati, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

Articolo 51 – Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa



vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante presentazione di S.C.I.A.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del titolo abilitativo presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

4. Ai fini dell'agibilità, la S.C.I.A. può riguardare anche:

- singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La S.C.I.A. di cui ai c. da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al c. 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi di cui al comma 8-bis dello stesso articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del D.P.R. 380/2001;
- d) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, attestante la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
- f) certificato di rispondenza a norma della porta tagliafuoco se installata;



- g) certificato di collaudo Prevenzione Incendi del Comando Provinciale VV.FF. (se necessario o previsto);
- h) licenza di esercizio per gli ascensori se presenti;
- i) copia atto titolo abilitativo per eventuali occupazioni permanenti di suolo pubblico;
- j) eventuali nulla osta degli enti e degli organi competenti.

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

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

CAPO 1: Disciplina dell'oggetto edilizio

Articolo 52 – Definizione degli elementi urbanistico-architettonici

1. Si rimanda a quanto riportato negli articoli 13, 14 e 15 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Articolo 53 – Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.
2. In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. È vietato realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali il fronte dello scavo abbia altezza superiore a 4,00 di sterro ed il riporto una quota superiore a 3,00 m dal piano campagna con l'esclusione degli spazi di cantina sottostanti l'edificio.
4. È vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, cave o torbiere, se non quando la ristabilita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli organi competenti. Si richiama allo scopo il D.lgs. 152/2006.

Articolo 54 – Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.



2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Articolo 55 – Muri perimetrali

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni compresi quelli di cinta, devono essere intonacati, o realizzati in pietra a faccia-vista o in mattoni a faccia-vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.
3. Al fine di incentivare l'utilizzo di murature e solai orizzontali atte a garantire il migliore isolamento termico e la capacità traspirante delle stesse, lo spessore eccedente i 30 cm non viene computato nel calcolo dei volumi, fino al raggiungimento massimo dello spessore di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 25 cm per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Articolo 56 – Misure contro la penetrazioni di animali

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere, oltre i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione, devono essere posti in canalizzazioni stagne. Per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

Articolo 57 – Protezione dall'umidità

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo funzione della morfologia del terreno, indicata nella tavola "A3 – Carta delle fragilità" del P.A.T. e nella tavola "02 – Disciplina del suolo: intero territorio comunale – Fragilità" del P.I.; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.



2. I locali agibili al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 30 cm, o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.
3. Non sono ammessi locali abitabili con pavimento a quota inferiore rispetto al terreno esterno sistemato, se non nel caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo, fermo restando il rispetto dei primi due commi del presente articolo.

Articolo 58 – Isolamento termico

1. Si rinvia alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.
2. La Regione Veneto, con D.G.R. n. 1258 del 28/09/2015, fornisce le disposizioni attuative dei decreti emanati dal Ministero dello sviluppo economico in materia di certificazione energetica degli edifici, che adeguano la normativa nazionale alle intervenute disposizioni della Direttiva 2010/31/UE ed entrata in vigore dal 01/10/2015. Sono in particolare definite le disposizioni attuative per la registrazione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica degli edifici, A.P.E., nel catasto regionale informatizzato *Ve.Net.energia-edifici*, istituito ed attivato dal 02/05/2012 con D.G.R.V. 659/2012 e da modificare per l'intervenuta normativa.

Articolo 59 – Impianto di riscaldamento

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91 e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

Articolo 60 – Requisiti acustici

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 05/12/1997 e s.m.i.
2. A tale fine lo spessore, comprensivo di tutti i materiali di finitura (intonaci, rivestimenti, materiali isolati, pavimenti, ecc.), delle strutture tra unità immobiliari diverse non deve essere inferiore a 42 cm per quelle orizzontali e a 30 cm per quelle verticali.
3. Per gli edifici di nuova costruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel D.P.C.M. del 05/12/1997 e s.m.i., per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, i rumori di calpestio e da impianti, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto.
4. Per un ulteriore approfondimento si rimanda a quanto disposto dall'articolo 24 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato (n. 05) al Piano degli Interventi.



Articolo 61 – Requisiti dei locali abitabili

1. 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, pubblici esercizi, ecc.). Sono considerati locali non abitabili quelli implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, guardaroba.
2. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attivit  proprie al nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
3. Deve essere prevista la possibilit  di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede pi  di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attivit  che si svolgono.
4. In base a quanto definito al c.1, in ogni alloggio si distinguono:
 - spazi/locali di abitazione: camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - spazi/locali accessori: verande, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, taverne, ripostigli interni agli alloggi, ecc.;
 - spazi/locali di servizio: depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini, garage, ecc.
5. I requisiti di cui al presente articolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attivit , assimilabili agli spazi di abitazione.
6. Nessun locale di abitazione, cos  come definito ai precedenti c. 1 e 4, pu  essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano campagna.
7. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
 - a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo   fissata in un minimo di 2,70;
 - b) per gli spazi accessori l'altezza   riducibile a 2,40 m, ulteriormente riducibile a 2,20 m esclusivamente per il recupero dei fabbricati esistenti sentito il parere dell'U.L.S.S.;
 - c) per i locali di servizio l'altezza minima   fissata in 2,20 m.
 - d) in caso di soffitto non orizzontale, il punto pi  basso non deve essere inferiore a 1,80 m per gli spazi di abitazione;
 - e) inoltre, nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se l'interasse tra le travi   superiore di 5 volte la larghezza delle travi medesime,



all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Negli stessi devono essere garantite le seguenti misure: superficie minima di pavimento di almeno 9,00 m² con larghezza minima di 2,00 m;

- f) per i locali alti almeno 4,60 m sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale, siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di 2,20 m;
- g) in ogni abitazione deve essere assicurata una superficie agibile non inferiore a 14,00 m² per i primi quattro abitanti e 10,00 m² per ciascuno dei successivi e comunque una superficie utile abitabile, come definita dal D.M. 10.05.1977 comprensiva dei servizi igienici e di eventuali vani scala interni all'alloggio, non inferiore a 55,00 m². Indipendentemente dalla tipologia edilizia proposta, gli edifici di nuova costruzione con 5 o più unità immobiliari, dovranno prevedere almeno il 20% (arrotondato per eccesso) di tali unità con superficie utile abitabile non inferiore a 65,00 m², comprensiva di servizi igienici

8. I locali destinati ad attività commerciale dovranno avere altezza media non inferiore a 3,00 m, fatte salve le altezze dei locali per detta attività già esistente ed i loro ampliamenti, per i quali è ammessa una altezza non inferiore a 2,70 m e fatto salvo inoltre il rispetto di eventuali normative speciali.

9. Per i negozi alti aventi altezza pari a 5,00 m sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di 2,20 m.

10. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere dell'U.L.S.S. secondo i criteri previsti dal D.M. "Sanità" 09/06/1999.

11. Per le strutture ricettive alberghiere (alberghi, hotel, motel, resort) si rimanda a quanto disposto dalla D.G.R.V. n. 807 del 27/05/2014 e di cui agli allegati "A", "B", e "C".

12. Per le strutture ricettive complementari (alloggi turistici, case per vacanze, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, B/B) si rimanda a quanto disposto dalla D.G.R.V. n. 419 del 31/03/2015 e di cui agli allegati "A", "B", "C", "D" e "E".

13. Tutti gli alloggi di nuova realizzazione devono essere dotati dei seguenti locali:

- a) stanza di soggiorno con superficie minima pari a 14,00 m² e larghezza minima di 3,50 m;
- b) posti di cottura con superficie minima pari a 4,00 m² comunicanti con il soggiorno o cucina di superficie minima 9,00 m²; il posto cottura e la cucina possono costituire con



- il soggiorno un unico vano, in tal caso la superficie minima deve avere superficie minima pari a 20,00 m²;
- c) camere da letto con superficie minima pari a 9,00 m², per una persona, e 14,00 m² per due persone, con larghezza minima rispettivamente di 2,00 m e 3,50 m;
 - d) un locale servizio igienico con superficie minima 4,00 m² dotato di un vaso, un bidè, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
 - e) uno spazio idoneo per l'alloggiamento della caldaia (centrale termica – C.T.).
14. E' consentito, inoltre, l'alloggio monostanza con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a 55,00 m².
15. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del c. 1 della L.R. 12/99.
16. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare, mediante canna di esalazione con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione.
17. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di 0,90 m del pavimento. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico - architettonico, sono consentite misure inferiori sentito il parere dell'UL.S.S. e con i criteri previsti dal D.M. "Sanità 09/06/1999.

Articolo 62 – Ventilazione ed aerazione

1. Tutti i locali devono fruire di aerazione naturale o forzata con sistemi permanenti adeguati alla loro destinazione salvo gli antibagni delle abitazioni, e gli spazi destinati a disimpegno (scale, corridoi, ingressi, ecc.).
2. I sistemi di aerazione devono essere realizzati in modo da impedire l'immissione e la diffusione nei locali di sostanze inquinanti.
3. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
5. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.



5. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parti di questi o da altri dispositivi.
6. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.
7. L'aerazione forzata non può sostituire, salvo casi particolari, l'aerazione naturale.
8. Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
9. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n° 13 del 01/07/1997.
10. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

Articolo 63 – Servizi igienici

1. Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia ed avere i seguenti requisiti:
 - superficie non inferiore a 4,00 m²;
 - aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno;
 - la superficie finestrata apribile, degli eventuali ulteriori servizi igienici, può essere sostituita da ventilazione forzata che deve consentire un adeguato ricambio dell'aria;
 - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
2. I locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.



3. Nei locali destinati ad uffici, deve essere previsto almeno un servizio igienico fino a 10 dipendenti e almeno uno ogni ulteriori 30 o frazioni, distinti per sesso, e ogni servizio deve avere i seguenti requisiti:

- deve essere sempre previsto l'antibagno con lavabo;
- ogni posto wc deve essere completamente separati dagli altri e dall'anti;
- l'altezza libera interna deve essere almeno pari a 2,40 m;
- la superficie utile in pianta deve essere di almeno 1,20 m² con larghezza di almeno 1,00 m;
- la porta di accesso deve essere apribile verso l'esterno.

In ogni vano wc deve essere prevista una finestra apribile con superficie minima di 0,40 m².

4. Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati; i rimanenti dovranno avere una superficie non inferiore a 2,50 m², con larghezza minima di 1,20 m e provvisti di aerazione diretta dall'esterno.

4. In conformità all'art. 18 della L. 166/1975 è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non saranno installati apparecchi a fiamma libera.

5. Le dotazioni minime e le caratteristiche dei servizi igienici per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale sono quelle stabilite dalle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 64 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti

1. Le scale condominiali che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque con superficie minima di 1,00 m² per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.

2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve avere superficie minima di 0,40 m² per piano serviti.

3. In conformità all'art. 19 della L. 166/1975, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature all'esterno, a condizione che:



- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni;
 - sono comunque prevalenti le disposizioni vigenti tese a favorire il superamento o l'eliminazione della barriere architettoniche negli edifici e/o eventuali norme specifiche per particolari categorie di edifici.
4. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nei vani scala è vietato realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a 1,00 m e di almeno un pianerottolo intermedio tra i vari piani.
7. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a 0,40 m.
8. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero di piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di 1,20 m e riducibile a 1,00 m nel caso di restauri o ristrutturazioni.
9. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc. può essere consentita una larghezza di rampa ma con un minimo di m 1,00 m riducibili a 0,80 m per locali accessori.
10. I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:
- alzata massima 20 cm ; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
 - pedata non inferiore a 30 cm per le scale di uso comune ed a 25 cm per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione.
11. Per gli edifici di nuova costruzione, ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di 25 cm escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.



12. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc, devono avere un diametro minimo non inferiore a 1,50 m.
13. Le ringhiere e i parapetti posti a al piano primo e seguenti dovranno avere altezza minima di 1,00 m; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.
14. In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini; l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali agibili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.
15. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a 1,50 m di lunghezza e 1,40 di larghezza. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a 0,90 m ; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di 1,50 m di profondità.

Articolo 65 – Corridoi e disimpegni

1. I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata 2,40 m; la larghezza minima è fissata in 1,00 m, fatto salvo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 66 – Locali seminterrati e interrati

1. I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,40 m e non possono essere adibiti ad abitazione.
2. I locali interrati che non rispondono ai requisiti del predente comma, possono essere adibiti solo ad usi che non comportano la permanenza di persone quali ad esempio depositi o locali tecnici.
3. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

Articolo 67 – Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti

1. 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 (P.di C.) o Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.), devono prevedere nella documentazione idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

2. Le misure preventive e protettive di cui al comma 1 devono essere mantenute anche nella fase successiva al compimento dell'intervento edilizio nel caso in cui l'intervento riguardi la copertura degli edifici di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti e sulle coperture degli edifici medesimi vi sia la presenza di impianti tecnologici che necessitano di accessi frequenti e costanti per la loro manutenzione. Tali dispositivi di sicurezza, atti a consentire l'accesso alla copertura in quota per il transito dell'operatore in sicurezza fino al raggiungimento degli impianti tecnologici installati e lo stazionamento per la fase manutentiva, devono essere presenti in misura minima, sia tecnica che estetica, e senza impatto visivo nei casi di intervento su edifici a destinazione non produttiva, oppure a destinazione produttiva ma aventi materiali di copertura tradizionali. La revisione periodica dei predetti dispositivi di sicurezza, può essere fatta anche solo prima dell'accesso al tetto, se effettuato con l'uso dei dispositivi di sicurezza installati.

3. Per le finalità di cui al c. 1, dovranno essere rispettate le modalità esecutive previste dalla D.G.R.V. n. 2774 /2009 contenente istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive.

4. 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.

5. I sistemi di prevenzione dovranno essere redatti dal progettista con tavola grafica in scala appropriata (1:100- 1:50) indicante, fra l'altro, i percorsi e i sistemi di accesso alla copertura, con i criteri previsti nell'allegato "A" alla D.G.R.V. n. 2774/2009.

10. 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' "A" alla D.G.R.V. n. 2774/2009 (altezza massima pari a 1,80 m e larghezza massima pari 0,70 m).

CAPO 2: Elementi costruttivi

Articolo 68 – Barriere architettoniche

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le



barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi, conformemente a quanto previsto dalla L. 13/89, dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione e dalla D.G.R.V. n. 1428/2011 e s.m.i.

2. Come disposto dall'articolo 77 del D.P.R. 380/2001, la progettazione di cui al c.1 del presente articolo deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

3. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

4. I progetti che riguardano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 devono essere approvati dalla competente autorità di tutela.

5. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla L. 118/1971, e s.m.i., al presente articolo alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con D.P.R. 503/1996 ("Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche", e al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989.

6. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al d.Lgs. 42/2004, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie (articoli 122 e seguenti del D. Lgs. 81/2008 sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità).

7. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 6, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

8. Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di cui al c. 6 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il Comune, nell'ambito dei controlli della S.C.I.A. di cui all'articolo 47 del presente R.E., per le



opere di cui al c. 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

9. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 8. I controlli della segnalazione certificata di cui all'articolo 47 prevedono la verifica della dichiarazione allo stato dell'immobile.

10. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere

impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

11. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della L. 104/1992 delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili. Essi sono puniti con un'ammenda pecuniaria, di cui al c. 7 dell'art. 82 del D.P.R. 380/2001, con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da 1 a 6 mesi.

Articolo 69 – Cortili, lastrici solari e cavedi

1. Si definisce cortile lo spazio delimitato dalla fabbricazione lungo l'intero suo perimetro, nell'ambito della stessa unità edilizia, destinato ad illuminare e ventilare anche locali agibili.

2. La distanza minima tra le pareti opposte è quella stabilita dall'articolo 14 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

4. Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.

5. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

6. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobllo. I cortili chiusi, nel caso non servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

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



9. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.

10. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori ai valori riportati nella seguente tabella:

Altezza	Area	Lato minore	Diametro
fino a 8,50 m	12,00 m ²	3,00 m	4,00 m
oltre 8,50	16,00 m ²	4,00 m	4,50 m

11. Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

Articolo 70 – Coperture, pluviali, gronde, scarichi, cornicioni

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. I tetti dovranno avere una pendenza compresa tra il 30 e il 35% nelle zone agricole mentre nelle zone residenziale, se in armonia con il contesto e la tipologia architettonica dell'immobile, potrà avere pendenze diverse da quelle sopra citate.
3. I pannelli solari, eventualmente presenti sulla copertura, non possono sporgere oltre la linea di gronda e devono seguire la pendenza di falda.
4. Le acque meteoriche delle coperture dei fabbricati, cortili, giardini, pensili, ecc. devono essere raccolte e convogliate così come previsto dalle presenti norme; è vietata la libera caduta sugli spazi pubblici circostanti.
5. E' vietato immettere acque lorde nei canali di gronda e nei pluviali.
6. E' facoltà dell'Autorità Comunale ordinare l'immediata esecuzione delle opere che giudicasse necessarie per il consolidamento di cornicioni lesionati e la riparazione dei canali di gronda deteriorati, o provvedere d'Ufficio salvo la rivalsa nei confronti dei proprietari interessati.

Articolo 71 – Scale esterne e di emergenza

1. Sono le strutture di collegamento verticale, aperte e non coperte, esterne al volume dell'edificio.
2. Non sono ammesse le scale esterne negli edifici di nuova realizzazione.



3. Nel caso di restauri e ristrutturazioni è ammessa la larghezza minima di ml. 1,00. Sono ammesse le scale esterne, anche in deroga alle prescrizioni del presente articolo, se prescritte da uno strumento urbanistico attuativo.

4. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, per qualsiasi altezza, opportunamente dimensionate in rapporto alle esigenze di sgombero del fabbricato che servono, non sono ammesse come scale di sicurezza le scale a chiocciola.

Articolo 72 - Edifici e locali di uso collettivo

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati a riunione, spettacolo, divertimento, sport, culto, ristoro, commercio ed ad altre attività simili, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta

2. L'illuminazione artificiale non può essere sostitutiva della naturale, nei locali di uso collettivo destinati al commercio; per gli altri locali si ribadisce che potrà sostituire parzialmente l'illuminazione naturale solo qualora non sia prevista la permanenza di addetti.

3. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, e convento, valgono le norme per i locali destinati ad uso individuale.

4. Inoltre:

- le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici ecc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 1,80 m;
- i servizi igienici devono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento debbono avere altezze non minori di 2,10; deve essere previsto come richiesto dalla L. 13/89 un servizio per persone di ridotta capacità motoria o sensoriale;
- ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- i dormitori devono avere una cubatura minima di 15 m³ per letto. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

Articolo 73 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre



uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

2. Sono considerati locali agibili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Articolo 74 – Edifici residenziali ed impianti nelle zone agricole

1. Per quanto riguarda le tipologie di costruzioni nelle zone agricole, si rimanda a quanto disposto dall'articolo 34 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.
2. Ad integrazione di quanto riportato al c.1, la nuova edificazione in zona agricola deve, ove possibile, rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi.
3. La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali ed edilizie/architettoniche del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente.
4. La nuova edificazione in prossimità di preesistenze deve preferibilmente rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui disponendosi conformemente all'orientamento e all'andamento del terreno e alla viabilità di accesso.
5. La disposizione degli edifici, isolati o a corte, anche con corpi di fabbrica staccati dovrà preferibilmente rispettare gli allineamenti prevalenti.
6. I fabbricati residenziali devono essere preferibilmente di due piani, con eventuale sottotetto, e posti preferibilmente con l'orientamento a sud della facciata principale.
7. La copertura deve, per quanto possibile, uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti e possono realizzarsi finestre in falda.
8. La falda deve avere una sporgenza massima di 70 cm (esclusa la grondaia).
9. La grondaia di raccolta delle acque meteoriche potrà essere a sezione circolare, appesa con cicogne.
10. I comignoli devono avere forma semplice o ricostruiti secondo tecniche tradizionali. Nelle nuove costruzioni possono essere utilizzati quelli prefabbricati in cotto e canne in acciaio, mentre non sono ammessi comignoli in cemento.
11. Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali. Sono in ogni caso ammesse aperture di dimensioni quadrate e rettangolari con lato corto sia orizzontale che verticale. Sono inoltre consentite le tradizionali aperture con arco ribassato solitamente segnato da mattoni faccia a vista.
12. Negli edifici esistenti non sono ammesse modifiche ai fori esistenti, ad eccezione dei seguenti casi:



- modifiche ai solai per adeguamento delle interne;
- cambio di destinazione d'uso delle adiacenze quali stalle, fienili, depositi, ecc., dove le finestre sono inesistenti o insufficienti a rispettare i parametri igienico sanitari;
- nel caso di ristrutturazione interna con l'inserimento di servizi igienici e locali tecnologici tale da rendere necessaria la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne.

13. Non è consentita l'installazione di alcuna pensilina a protezione degli ingressi.
14. Gli oscuri dovranno essere costituiti da balconi con apertura a libro o ad ante a semplice o doppia volata, mentre sono escluse le tapparelle avvolgibili di qualsiasi tipo e le gelosie.
15. I serramenti devono essere preferibilmente in legno a due ante apribili a volata.
16. I porticati tradizionali esistenti vanno, se possibile, conservati e ne va favorita la riproposizione: pertanto, negli interventi sull'esistente, tali porticati devono essere mantenuti negli elementi costitutivi originari.
17. E' ammessa, nelle nuove costruzioni, la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in muratura o pietra non sagomata, evitando l'impiego del calcestruzzo.
18. Sono vietati i poggioli, le terrazze e le scale a giorno. È invece consentita la realizzazione di logge coperte nel riuso dei fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
19. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
20. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
21. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
22. I locali destinati ad uso stalla non devono avere comunicazione diretta con i vani di abitazione, devono avere le pareti interne intonacate di cemento fino ad un'altezza minima di 2,00 m, il soffitto deve essere in muratura, il pavimento deve essere perfettamente impermeabile e munito di idonei accorgimenti per un rapido scolo.
23. Le porte devono aprirsi verso l'esterno oppure essere a scorrimento. I locali destinati ad uso porcile, conigliere, pollaio ecc. devono essere di altezza non inferiore a 2,50 m.
24. I cortili e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.



25. Per le nuove stalle, le concimaie e le vasche di accumulo si rimanda a quanto disposto dalla vigente normativa in materia, oltre che a quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 856/2012 e dalla D.G.R.V. n. 1835/2016.

Articolo 75 – Protezioni stagionali temporanee ad uso dell’agricoltura in zona agricola

1. Il presente articolo disciplina la realizzazione di protezioni stagionali per esigenze temporanee in zona agricola.
2. Il carattere “temporaneo” di tali protezioni deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili. La temporaneità o precarietà prescinde dalle caratteristiche costruttive o dal sistema di fissazione al suolo; non è, al contrario, opera precaria la costruzione destinata a dare un’utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione. La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell’utilizzazione del manufatto, nel senso che l’installazione stagionale ripetuta comporta l’obbligo di dotarsi di titolo abilitativo.
3. Le dimensioni delle suddette protezioni dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installate; la loro localizzazione nell’area di sedime non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili o vie di fuga.
4. Dovranno essere realizzati con semplici tipologie costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale amovibilità.
5. L’installazione di manufatti di tale tipo è soggetta a C.I.L.A.: si dovrà, a tal proposito, inoltrare all’Ufficio Tecnico una comunicazione con allegati una planimetria dell’area con indicato il punto di installazione del manufatto, documentazione fotografica dei luoghi, rappresentazione grafica del manufatto con dimensioni ed indicazione sulla durata dell’installazione, oltre alle motivazioni che giustifichino la necessità di installare lo stesso; dichiarazione di impegno a rimuovere il manufatto entro i termini stabiliti.
6. Alla scadenza del termine di validità le protezioni non ancora rimosse verranno considerate a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

Articolo 76 – Risparmio energetico

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono correlate a quanto contenuto nel Capo 3 del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” allegato al Piano degli Interventi (elaborato n. 05).



2. In ottica di sostenibilità ambientale, la riduzione dell'inquinamento e del risparmio energetico si persegue adottando nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni criteri di architettura bioclimatica.

3. I criteri della progettazione bioclimatica riguardano il contenimento dei consumi energetici degli edifici, prevalentemente ottenibili, attraverso:

- a) la conservazione dell'energia:
 - l'utilizzazione di materiali isolanti per la coibentazione delle strutture;
 - il controllo delle infiltrazioni e il recupero di calore dai ricambi dell'aria;
- b) il riscaldamento passivo:
 - dispositivi passivi (giardini d'inverno, finestre a sud, allineamento degli edifici);
 - sistemi attivi (collettori) per la conservazione del calore;
 - produzione di elettricità attraverso la conversione fotovoltaica (celle solari);
 - produzione di biomasse attraverso la fotosintesi;
- c) il raffrescamento passivo:
 - la protezione dall'irraggiamento solare;
 - l'inerzia termica;
 - l'adozione di sistemi naturali di raffreddamento per ventilazione;
 - irraggiamento notturno ed evaporazione.
- d) l'illuminazione naturale: per ottenere adeguati livelli di illuminazione naturale negli ambienti è necessario disporre e dimensionare opportunamente le superfici trasparenti. Per gli edifici con corpi di fabbrica profondi, prevalentemente nel terziario, assume un particolare interesse l'adozione di sistemi di riflessione e/o canalizzazione della luce e gli elementi olografico ottici, anche in considerazione delle nuove possibili soluzioni architettoniche a cui tali soluzioni possono dar luogo
- e) l'uso di sistemi energetici non tradizionali integrati negli edifici.

CAPO 3: Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Articolo 77 – Marciapiedi

1. I marciapiedi devono consentire la mobilità pedonale e delle persone con capacità motorie ridotte su entrambi i lati della carreggiata stradale, a livello differente dalla corsia di circolazione veicolare; la loro larghezza non può essere inferiore a 1,50 m esclusi gli eventuali elementi di ingombro. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta, di materiale preferibilmente diverso da quello delle corsie veicolari. Lungo tutti i marciapiedi deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica.



2. Nei centri abitati, lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi, e i proprietari devono curare la pulizia degli spazi fronteggianti le proprie proprietà.
3. Fuori dei centri abitati, in mancanza di progetti esecutivi complessivi, è possibile la realizzazione di marciapiedi purché posti alla stessa quota della sede stradale.
4. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Responsabile dell'U.T.
5. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche, il Dirigente può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive comunque fino alla larghezza massima di 2.00 m; diversamente, alla sistemazione dei marciapiedi provvede il Comune.
6. I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Articolo 78 – Portici pubblici o di uso pubblico

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. Il Responsabile dell'U.T. fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo le modalità ed i tipi stabiliti dal Comune.
6. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito. L'esistenza di tale servitù, qualora non costituita con atto debitamente registrato e trascritto, va riportata nel certificato di destinazione urbanistica.
7. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro della parete di fondo, non può essere minore di 2,50 m, mentre l'altezza non deve essere inferiore a 3,00 m, salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti di misure inferiori.



Articolo 79 – Recinzioni

1. Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte a pubblico passaggio, nonché le aree di pertinenza dei fabbricati possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal confine della strada dall'ente proprietario della strada.
2. Nel caso di edifici condominiali, ovvero all'interno di P.U.A. devono essere previsti spazi adeguati per la raccolta dei rifiuti; eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici attuativi.
3. Per le recinzioni delle aree private, invece, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni non devono superare l'altezza di 1,50 m e devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati, steccati, muri. Questi ultimi non devono avere altezza superiore a 0,50 m aumentabile a 1,20 m nel caso di recinzione realizzata esclusivamente in muratura (fino a 1,50 m per gli edifici che si affacciano *sul fronte strada provinciale, realizzata con pannelli pieni non in cls*).
 - b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilabili valgono le norme di cui alla lettera a) del presente articolo; è consentita tuttavia l'altezza massima di 2,50 m;
 - c) entro i limiti delle zone agricole, nel lato verso strada, con materiale vegetale vivo o morto quali siepi, staccionate in legno e con materiali quali pietre, mattoni (con altezza non superiore a 1,50 m di cui massimo 0,50 m di zoccolatura) e nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito, mentre saranno consentite reti sostenute da stanti in ferro, integrate con siepi ed arbusti negli altri lati sempre con altezza massima di 1,50 m (recinzioni a raso). In ogni caso le recinzioni dovranno distare minimo m 1,00 dal ciglio dei fossati tombinati, e minimo m 1,50 dal ciglio campagna di qualsiasi fossato non tombinato, garantendo la sgarbatura e pulizia. Le distanze di cui sopra valgono anche per le cordunate di qualsiasi consistenza e dimensione. Anche il posizionamento di contatori Enel, gas, acquedotto e telefono deve distare minimo m 1,50 dal ciglio campagna dei fossati non tombinati;
 - d) entro i limiti delle altre zone valgono le norme di cui alla lettera a) del presente comma.
4. Il Responsabile dell'U.T. può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e l'arretramento rispetto al fronte stradale in previsione della realizzazione di allargamenti stradali, di marciapiedi, piste ciclabili, ecc.



5. Nei punti di incrocio stradale le recinzioni dovranno essere realizzate rispettando un raggio di curvatura non inferiore a 7,00 m; eventuali deroghe possono essere concesse dal Responsabile dell'U.T. in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento del limite sopradetto, per le caratteristiche fisiche dei luoghi e presenza di manufatti.
6. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i.
7. All'interno dei centri abitati, come definiti ed individuati ai sensi del D. Lgs. N. 285/1992 e s.m.i., ai fini della sicurezza della circolazione ed al fine di garantire la necessaria visibilità si valuterà caso per caso la necessità di eventuali arretramenti; per recinzioni lungo strade di proprietà non comunale dovrà acquisirsi in ogni caso preventivamente il nulla osta dell'Ente proprietario.

Articolo 80 – Apertura di accessi e strade private

1. L'apertura di accessi, diramazioni e passi carrai è regolamentata dall'art. 22 del nuovo Codice della Strada (D. Lgs. N. 285/1992 e s.m.i.).

Articolo 81 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - segnaletica stradale e turistica;
 - piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.
4. Nell'ambito ed in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche ed ambientali non può essere autorizzato il collocamento di cartelli ed altri mezzi pubblicitari.



5. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, e sugli altri beni di cui al D. Lgs. 42/04, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese, e nelle loro immediate adiacenze.
6. Nelle località di cui al quarto comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al quinto comma, può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione, turistici e d'informazione di cui agli artt. 131, 134, 135 e 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 e s.m.i.

Articolo 82 – Numeri civici

1. All'atto della presentazione della S.C.I.A. per l'abitabilità, di cui al precedente art. 47, il Comune assegna all'immobile il numero civico.
2. E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

CAPO 4: Infrastrutture e reti tecnologiche

Articolo 83 – Approvvigionamento idrico

1. Gli edifici a qualsiasi titolo adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tale uso dai competenti organi dell'U.L.S.S. ai sensi della normativa vigente. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso protettive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Articolo 84 – Raccolta acque bianche

1. Le acque provenienti dai tetti devono essere raccolte da grondaie, portate al suolo attraverso dei tubi verticali di adeguata sezione e idonea impermeabilizzazione e convogliate al sistema di smaltimento mediante condotti muniti di pozzetti di ispezione, particolarmente ai piedi delle condutture verticali ed agli eventuali innesti con le fognature pubbliche.
2. Ogni nuovo fabbricato potrà prevedere per le acque meteoriche provenienti sia dai tetti sia dalle parti altrimenti impermeabili poste a quota campagna, quali pavimentazioni, cortili,



lastricati vari, un impianto di prima raccolta e di riutilizzazione delle acque per usi non pregiati e secondari, quali irrigazione di aree verdi pertinenziali, servizi igienici, lavaggio auto, sciacquone degli impianti igienici, ecc..

3. Per le acque bianche in eccesso, va prevista una loro dispersione negli spazi a verde esistenti, attraverso un idoneo progetto di smaltimento da frapporre all'eventuale scarico in rete fognaria, se consentito. Tale sistema dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte.

Articolo 85 – Condotti e bacini a cielo aperto

1. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

Articolo 86 – Condotti chiusi

1. Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Articolo 87 – Depurazione scarichi

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.
2. Il Responsabile dell'U.T. ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.
4. Il Responsabile dell'U.T. può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Articolo 88 – Allacciamenti

1. I collettori delle fognature private devono essere collegati alla pubblica fognatura se esistente.
2. Gli allacciamenti dei privati alla rete comunale di fognatura sono concessi nell'osservanza delle norme contenute nell'apposito regolamento del soggetto gestore del servizio idrico integrato, che prescrive dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.



3. Tutti gli allacciamenti alle reti pubbliche devono essere muniti di idonei manufatti, le cui dimensioni ed ubicazione permettano un'agevole ispezionabilità al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo.

Articolo 89 – Fognature

1. In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dalla normativa regionale in materia (D.Lgs. 152/1999 e s.m.i., L. 36/1994 e s.m.i., D.M. Ambiente 26/05/1999 e dalla Delibera Interministeriale 04.02.1977, Piano Regionale Risanamento Acque – P.C.R. n. 962/1989 e s.m.i., L.R.V. n. 5/1998 e s.m.i.).
2. Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
3. Il Responsabile dell'U.T. ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Articolo 90 – Permeabilità dei suoli

1. Nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in tutto o in parte impermeabilizzato), va realizzato un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche.
2. In caso di presenza di piazzali che determinano lo scarico di acque reflue diverse dalle acque meteoriche la norma si intende assolta con la sola dispersione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; in questo caso dovrà essere rallentato, anche con eventuali vasche di laminazione proporzionate all'estensione delle aree stesse, il deflusso delle acque provenienti dai piazzali, in fognatura.

Articolo 91 – Elettricità

1. Tutti i nuovi alloggi dovranno essere dotati d'impianto di energia elettrica per l'illuminazione e per gli elettrodomestici; si rinvia, in ogni caso, alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

Articolo 92 – Ricarica veicoli elettrici

1. In relazione al D.Lgs. 257/2016, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10



unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di cui al D.P.R. 380/2001 e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 % di quelli totali.

2. Per la dotazione della tecnologia (tipologia di presa, potenza, tipologia di ricarica ed eventuale card necessaria per l'accesso) si fa riferimento al Piano nazionale infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica (PNire), di cui al D.L. n. 83/2012.

Articolo 93 – Smaltimento gas e gas industriali

1. La progettazione dei sistemi di scarico dei gas deve avere come scopo quello di rendere minima la quantità dei fumi dispersi e la loro nocività. A tal fine il Responsabile dell' U.T. potrà obbligare l'installazione di dispositivi di depurazione per i rifiuti gassosi quando ne ravvisi la necessità.

2. I condotti dei gas di scarico dovranno essere realizzati in modo da rendere facile la loro pulizia, pertanto avranno gli angoli arrotondati e le pareti lisce, impermeabili al fumo; saranno provvisti di sportelli e bocchette per ispezione e pulizia, almeno alle estremità del condotto; questi sportelli dovranno essere ad adeguata distanza da ogni materiale combustibile, a perfetta tenuta di fumo e costituiti da materiale resistente al fuoco.

3. La bocca di uscita del condotto (camino) dovrà essere rialzata dalla copertura oltre il colmo più alto di 1,00 m (1,50 m in caso di tetto piano), lontana da elementi che ne possano ostacolare la buona ventilazione e posta in modo da non scaricare fumi in prossimità di finestre, terrazze o altri luoghi dove possano essere di disturbo.

4. Lo smaltimento dei gas industriali dovrà avvenire in modo da ridurre al minimo l'inquinamento atmosferico e il danno alla salute pubblica secondo le più moderne tecniche di depurazione e di smaltimento dei rifiuti gassosi e secondo la normativa vigente.

5. Tutti gli impianti industriali che possono dar luogo ad emissioni in atmosfera sono sottoposti alla disciplina di cui al D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

Articolo 94 – Impianti tecnologici

1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. devono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m.



2. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e, se del caso, essere protetti da alberi.
3. Detti impianti non vanno considerati al fine del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati (salvo diritti di terzi) previste per la zona medesima.

CAPO 5: Recupero urbano, qualità architettonica ed inserimento paesaggistico

Articolo 95 – Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare, nel loro aspetto esterno, il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Responsabile dell'U.T. ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'U.T. imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

Articolo 96 – Spazi scoperti, parcheggi privati

1. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
3. A tal riguardo il Responsabile dell'U.T. ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile dell'U.T. ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.



5. Il Responsabile dell'U.T. deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.
6. Per quanto riguarda i parcheggi, si rimanda a quanto previsto all'articolo 6 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.
7. E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, in deroga alla normativa sul distacco dai confini e al di fuori della superficie coperta dell'edificio è consentita la costruzione di volumi interrati, purché contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato fuori terra.

Articolo 97 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo pubblico

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
 - fino a 4,50 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 50 cm, e fino a 50 cm dal filo esterno del marciapiede;
 - oltre i 4,50 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 m.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00m è ammesso aggetto sull'area stradale di massimo 10 cm.
3. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,50 m devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno, ad esclusione delle Uscite di Sicurezza.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.
5. Gli elementi che sporgono dalla facciata ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di 2,20 m.

Articolo 98 – Allineamento

1. È il fronte di edificazione costituito da almeno due edifici esistenti su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si attesta. L'allineamento è norma a carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, è rispetto dalla strada stessa.
2. Sono fatte salve comunque tutte le indicazioni puntuali portate negli elaborati grafici e/o normativi.



Articolo 99 – Tende

1. Le tende sono da ricondursi alle seguenti tipologie:

- tende a sbalzo ad andamento orizzontale retraibili;
- tende sostenute da telai che poggiano al suolo anche con delimitazione perimetrale provvisoria;
- tende ad andamento verticale installate sui fori dei porticati per schermare le facciate dall'irraggiamento solare.

2. Le tende devono essere preferibilmente in tela, anche sintetica, di colore naturale chiaro o comunque a gradazione che si intonino con i cromatismi dell'edificio e del contesto urbano in cui si inseriscono.

3. Le strutture di sostegno di cui al comma 1 possono essere realizzate in legno o in metallo, trattate al naturale o verniciate con colori tenui, comunque in sintonia tipologica e cromatica con le tende, gli edifici ed il contesto urbano in cui si inseriscono.

4. L'attacco delle tende e delle strutture di sostegno alla facciata dell'edificio deve tenere conto degli allineamenti architettonici orizzontali e verticali; inoltre le tende retraibili, se ripiegate, non devono sovrapporsi all'apparato decorativo dell'edificio.

5. Lungo il perimetro di proiezione a terra sono consentite partizioni verticali provvisorie quali graticci, siepi e fioriere, purché non costituiscano ostacolo o limitazione del pubblico transito o ostruzione delle eventuali vie di fuga.

6. Le partizioni verticali provvisorie di cui al precedente comma possono essere realizzate in legno o in metallo, trattate al naturale o verniciate, comunque in sintonia tipologica e cromatica con le tende, le strutture di sostegno, gli edifici ed il contesto urbano in cui si inseriscono.

7. In riferimento a quanto disposto dall'articolo 94, devono essere osservate le seguenti prescrizioni per le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico:

- la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede.

8. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limita la visibilità.

Articolo 100 – Targhe e insegne

1. Targhe, insegne, cartelli, ecc. devono essere di aspetto tale da non contrastare con i caratteri stilistici degli edifici e del contesto urbano in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, e devono trovare opportuna sede tra gli elementi architettonici in modo da non interromperli.



2. Inoltre, per i limiti di sporgenza degli elementi di cui al comma precedente, vanno applicati i parametri definiti all'art. 94, c.1
3. È ammessa la pubblicità su ponteggi di cantiere con mezzi pittorici (teloni) che possono estendersi a tutta la superficie del ponteggio.
4. Per le insegne di esercizio, all'interno del centro storico di Creola e comunque all'interno del centro abitato, valgono invece le seguenti disposizioni:
 - a) è vietata l'affissione diretta sopra la linea di gronda degli edifici;
 - b) è vietato utilizzare alberi come supporti pubblicitari;
 - c) è vietata l'affissione diretta su recinzioni di cantiere se non su elementi (plance) realizzati in lamiera con cornice;
 - d) è vietato posizionare impianti pubblicitari di qualsiasi tipo su elementi architettonici in genere (fregi, cornici, balaustrate, lesene, inferriate decorative etc.) caratterizzanti la facciata degli edifici;
 - e) è vietato collocare insegne a bandiera nelle strade prive di marciapiede;
 - f) è vietato posizionare impianti pubblicitari di alcun genere in aree destinate al verde pubblico con esclusione di quelli destinati alle pubbliche affissioni; sono tuttavia ammesse strutture temporanee che pubblicizzino eventi, programmi o interventi che abbiano carattere istituzionale promossi direttamente dall'ente pubblico o organizzati su incarichi dello stesso;
 - g) è obbligatoria l'installazione di impianti temporanei quali striscioni, gonfaloni, altoparlanti solo su montanti preposti a questa funzione o sui pali della pubblica illuminazione esclusivamente per la comunicazione istituzionale;
 - h) è obbligatorio garantire un passaggio libero non inferiore a 1,20 m per gli impianti, fissi o mobili, eventualmente posti sui marciapiedi.

Articolo 101 – Antenne

1. L'installazione di antenne televisive in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.
2. L'installazione di antenne, in particolare dotate di parabola, deve essere prescritta esclusivamente sulla falda di copertura dell'edificio non proiettante sulla pubblica via e, nel caso di coperture piane, sul lato della copertura opposto rispetto della pubblica via.
3. Non è consentita l'installazione di antenne sui fronti e sulle logge presenti sui fronti degli edifici.



4. Il Sindaco può ordinare la rimozione dei antenne TV qualora, a suo giudizio, risultino essere d'intralcio a pubbliche sistemazioni o presentino un aspetto indecoroso.

Articolo 102 – Impianti di condizionamento

1. L'installazione dei condizionatori deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) non dovranno essere lasciate defluire liberamente le acque di condensa prodotte dall'impianto;
- b) dovranno essere installati ad una altezza non inferiore a 2,50 m dal filo inferiore dell'impianto stesso nel caso di esposizione verso passaggi pedonali pubblici, di uso pubblico o comune;
- c) dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

2. L'ubicazione non dovrà essere prevista sui fronti prospicienti la pubblica via, avendo cura comunque di mascherare il più possibile alla vista l'impianto e le reti di alimentazione, adottando finiture mimetiche, griglie di copertura, posizione all'interno di nicchie mascherate, sul tetto, purché non visibile dall'esterno, nel sottotetto purché debitamente ventilato.

3. L'ubicazione dovrà avvenire sui fronti dell'edificio che presentano le maggiori distanze dagli eventuali fabbricati prospicienti.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 103 – Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Responsabile dell'U.T. esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo. Egli si avvale per tale vigilanza di funzionari comunali e della Polizia Locale, disponendo in qualunque tempo i controlli che si ritengono opportuni.

2. Si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al Titolo IV Capo I del D.P.R. 380/2001.

Articolo 104 – Provvedimenti per opere eseguite in difformità o in assenza del titolo abilitativo

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001.

2. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001.



Articolo 105 – Sospensione dei lavori

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo e provvisorio che il Responsabile dell'U.T. emette poichè nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di abilitativo;
- b) difformità essenziali rispetto al progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell'U.T. il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 40 prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso "silenzio assenso", quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

2. L'ordinanza di sospensione va emessa dal Responsabile dell'U.T. entro 15 giorni dall'accertamento e va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il titolo abilitativo, al direttore e all'esecutore dei lavori.

3. L'Ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile dell'U.T.

4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dell'U.T. emette il provvedimento definitivo.

5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c), d), e) ed f), del comma 1.

Articolo 106 – Annullamento del titolo abilitativo

1. Il titolo abilitativo, anche se tacitamente assentito, può essere annullato per motivi di legittimità.



2. Ove riscontri un vizio di legittimità, il Responsabile dell' U.T. invita l'interessato a introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per una eventuale sanatoria, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile dell' U.T. con provvedimento motivato, annulla il titolo abilitativo.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda, ovvero denuncia o segnalazione funzionali al rilascio, ovvero al perfezionarsi del titolo abilitativo, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio del titolo abilitativo stesso.

TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 107 – Autorizzazioni a lottizzare titoli abilitativi rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento

1. L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, allegato alla Variante 1 al Piano degli Interventi, e delle relative norme comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con lo strumento entrato in vigore salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tali termini va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Articolo 108 – Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore della variante n. 1 al Piano degli Interventi, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Articolo 109 – Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il presente Regolamento diventa efficace, una volta approvato dal Consiglio Comunale, quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio *on line* del Comune di Saccolongo.

Articolo 110 – Norme abrogate

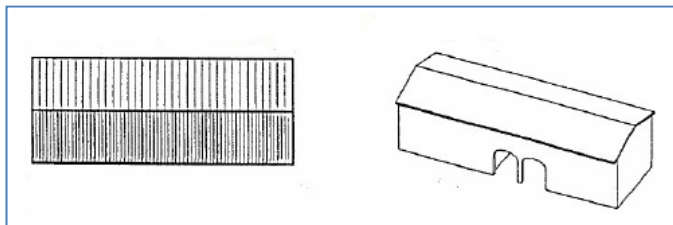
1. Sono abrogate tutte le norme o disposizioni comunali, anche regolamentari, precedentemente adottate, in contrasto con il presente Regolamento.



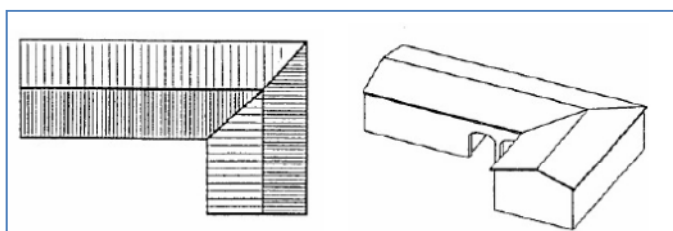
ALLEGATO 1 – ABACO TIPOLOGIE COSTRUTTIVE IN ZONA AGRICOLA

A. SCHEMA INSEDIATIVO

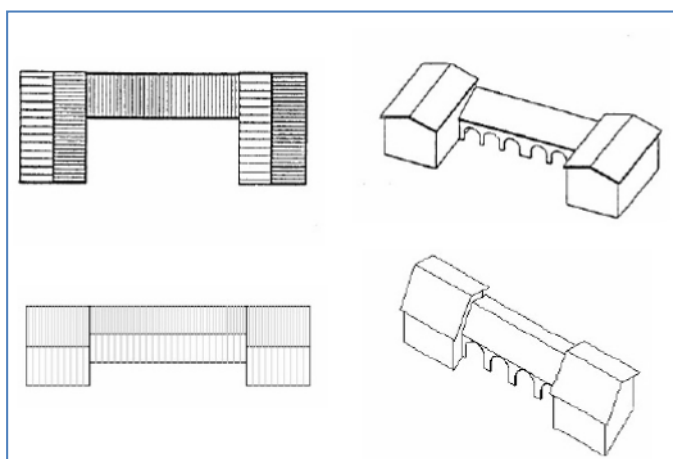
A.1. Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere una pianta regolare, preferibilmente di forma rettangolare.



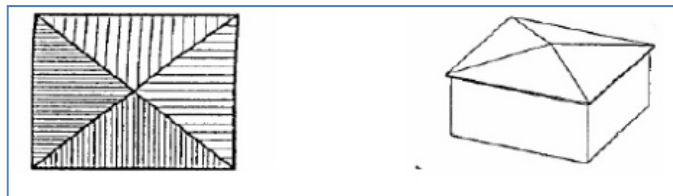
A.2. Gli edifici di dimensioni maggiori si dovranno ottenere per aggregazione di volumi simili. Sono sempre ammessi le forme a "L" oppure a "C".



A.3. Le costruzioni articolate in più volumi raccordate mediante fabbricati o anche porticati di servizio all'attività agricola.



A.4. Le costruzioni articolate in più volumi raccordate mediante fabbricati o anche porticati di servizio all'attività agricola.

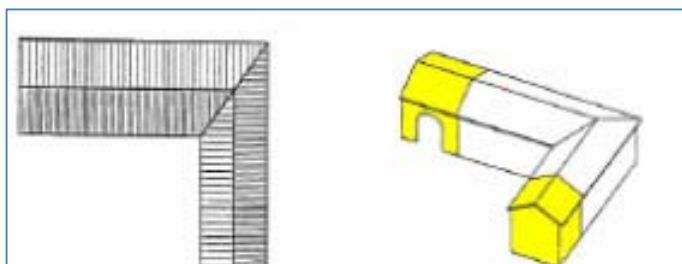




A.5. Sono sempre ammissibili gli ampliamenti realizzati secondo gli assi principali dell'edificio esistente con impostazioni planimetriche a "L" oppure a "C"



A.6. L'ampliamento dei fabbricati dovrà essere realizzato nel rispetto delle tipologie della tradizione rurale, rispettando le linee di quota dell'edificio esistente, nonché il tipo di copertura.

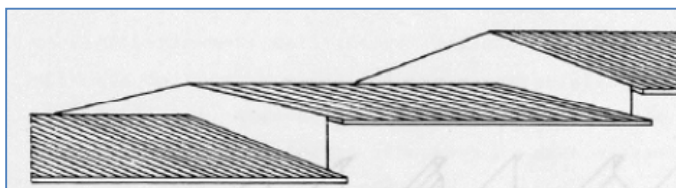


A.7. Sono ammissibili anche se non frequenti nella tradizione storica, gli ampliamenti realizzati con volumi di forma equivalente, nel rispetto delle tipologie esistenti, conservando sempre le quote dei colmi.

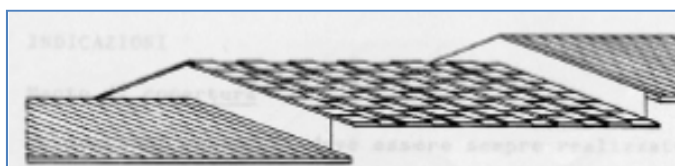


B1. ELEMENTI ARCHITETTONICI - Coperture

B1.1. Non è ammessa la realizzazione di coperture con diverse pendenze.



B1.2. Non è ammessa la realizzazione di coperture con materiale diverso.

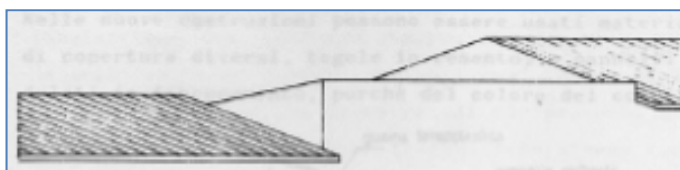




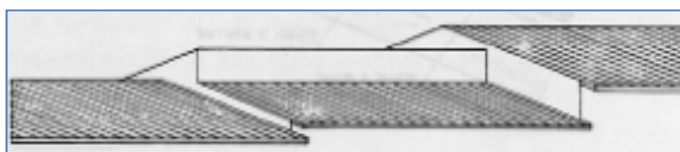
B1.3. Non è ammessa la realizzazione di coperture piane.



B1.4. Non è ammessa la realizzazione di falde inverse.

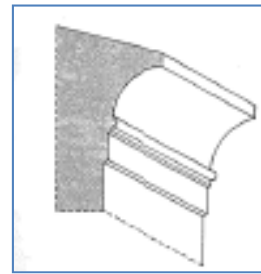
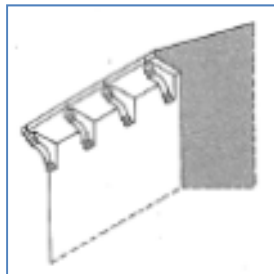
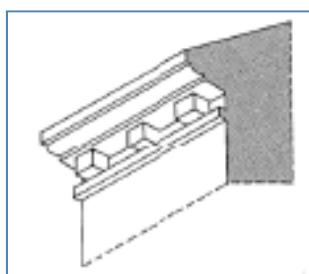
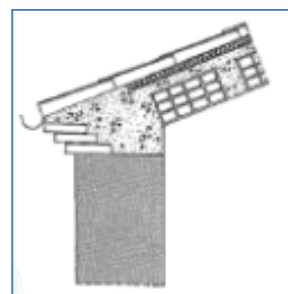
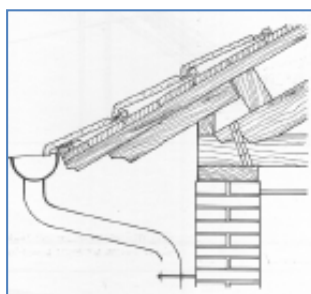
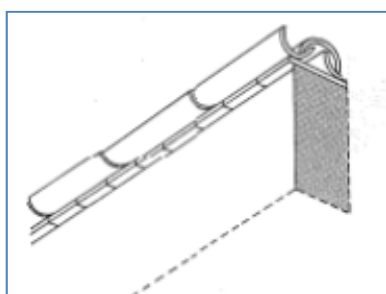


B1.5. Non è ammessa la realizzazione di falde spezzate.



B2. ELEMENTI ARCHITETTONICI – Cornici

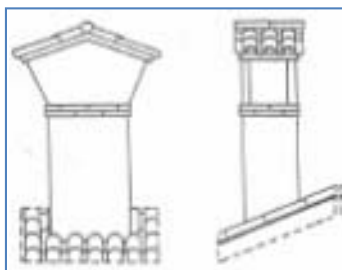
B2.1. Soluzioni ammesse



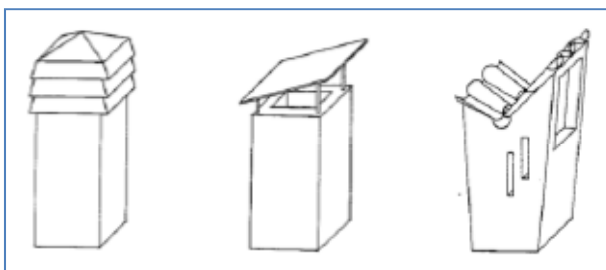


B3. ELEMENTI ARCHITETTONICI – Comignoli

B3.1. Soluzioni ammesse

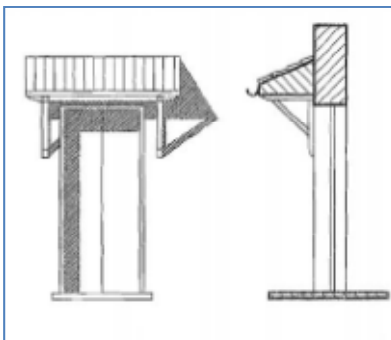


B3.2. Soluzioni non ammesse



B4. ELEMENTI ARCHITETTONICI – Balconi e tettoie

B4.1. Soluzioni non ammesse



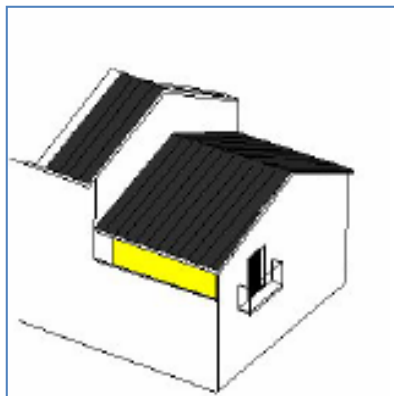
B4.2. Soluzione ammessa



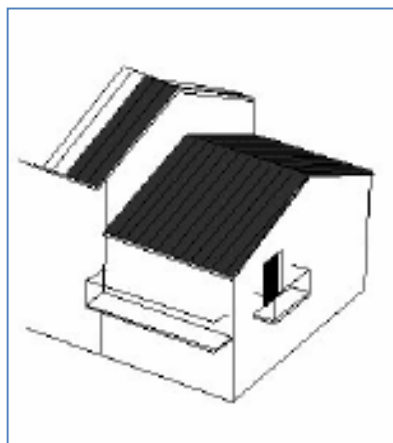


B5. ELEMENTI ARCHITETTONICI – Logge

B5.1. Soluzione ammessa



B5.2. Soluzione non ammessa





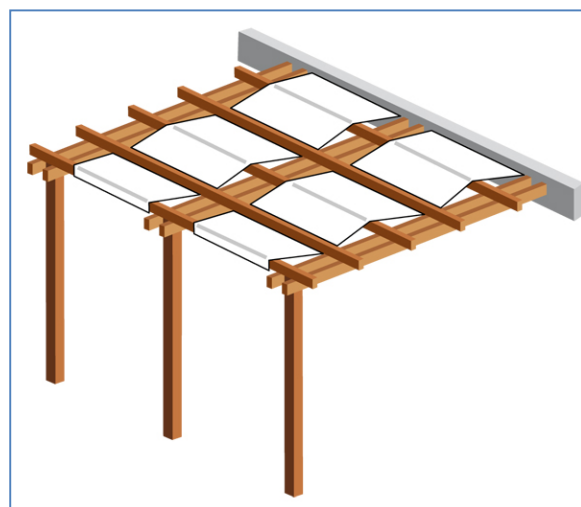
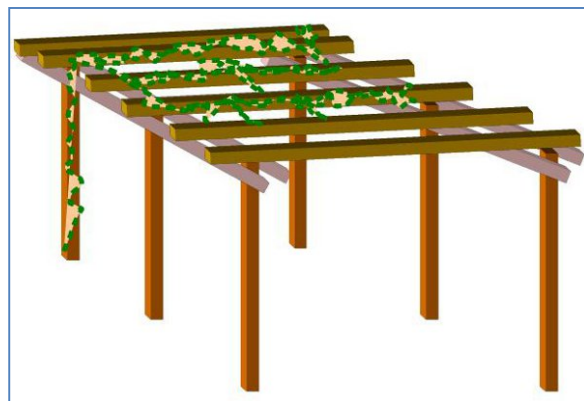
ALLEGATO 2 – ABACO DELLE PERTINENZE

C.1 PERGOLATO – POMPEIANA

C1.1. Pergolato/pompeiana: manufatto posto in aderenza a pareti dell'edificio principale o staccato su area di pertinenza (corti e giardini esclusivi o condominiali), con andamento orizzontale o lieve pendenza, a servizio della residenza, con funzione di abbellimento dello stesso edificio. Struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti. I travetti devono essere di modeste dimensioni così pure i pilastri e non devono essere riconducibili a manufatti stabili di uso continuativo ai fini residenziali, produttivi e commerciali (come rimesse, tettoie, portici, legnaie o simili). Per le distanze si fa riferimento a quanto disposto dal codice civile.

Caratteristiche:

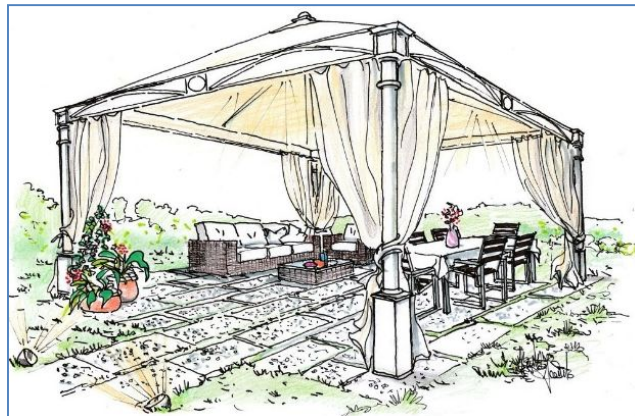
- superficie massima 50 m²;
- ammessa una per ogni unità;
- h max 3,70 m;





C.2 GAZEBO DA GIARDINO

C2.1. Gazebo: manufatto posto in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, a servizio della residenza. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali leggeri quali teli in tessuto o p.v.c., leggero, a cannucciaia o similare.



C.3 CASETTE DI LEGNO

C3.1. Casetta di legno: manufatto posto in maniera isolata nel giardino delle abitazioni per il ricovero degli attrezzi. Struttura in legno, amovibile per smontaggio e non per demolizione.

Caratteristiche:

- superficie massima: 8,00 m²;
- tetto a due falde;
- altezza media massima: 2,20 m;
- dotata di finestra;
- ammessa n. 1 per ogni unità.





C.4 CAR-PORT/TETTOIA FOTOVOLTAICA PER RICOVERO AUTOVETTURE

C4.1. Carport:

- è consentita l'installazione di una tettoia per ogni unità immobiliare abitativa H media 2,60 m;
- l'installazione è soggetta a S.C.I.A. (art. 18 del presente Regolamento e art. 22 del D.P.R. 380/2001);
- la struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, per una potenza almeno pari a 3kW, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- superficie coperta massima 16,00 m² (non computata come superficie coperta);
- la struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo, costituite da elementi leggeri fra loro e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio;
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- per la distanza dai confini si fa riferimento a quanto disposto dal codice civile.

