

Nove (Vicenza)

Piano Regolatore Generale

8. Regolamento Edilizio

Testo Adeguato alla DGRV n. 1309 del 26/05/2008
e alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 16.09.2008
e alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 16.10.2009
(a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale)

**giuseppe secone architetto, stradina santi apostoli 2, Vicenza
daniele rallo urbanista, liliana giglio architetto, studio associato urbanistica,
via camuffo 57 Venezia Mestre**

INTRODUZIONE

Il nuovo Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio è quello strumento che, accanto alle Nta del Prg, ha come obiettivo quello di fissare le regole del buon costruire e di fissare le regole procedurali per l'attività edilizia. In entrambi i casi si è assistito negli ultimi 10-15 anni ad una proliferazione di legislazione che ha toccato sia le procedure e le responsabilità (tutta la normativa Bassanini) sia la regolamentazione impiantistica, delle costruzioni e del cantiere. Ciò ha di fatto depotenziato il Regolamento Edilizio in quanto spesso risulta superato e quindi inutile dalla legislazione di settore nazionale (e, qualche volta, regionale). Si pensi per esempio alla normativa riguardante la Prevenzione Incendi o la Sicurezza Cantieri o quella specifica riservata all'impiantistica (impianto elettrico, impianto gas, ecc.) oppure a quella riservata all'ambiente e alle reti tecnologiche. Rincorrere la normativa statale (con continue modifiche e aggiornamenti) è opera pressoché inutile in quanto la stessa ha comunque valore superiore.

Un nuovo "filone" sta invece entrando nei R.E. o, in parte, nelle N.T.A. Sono le regole per il buon costruire degli spazi pubblici, cioè le regole per il "progetto di suolo". Sono le regole per la realizzazione degli spazi pubblici della strada ma soprattutto della "moderazione della velocità e del traffico", dei parcheggi, degli spazi verdi, degli spazi aperti al pubblico in genere. Sempre di più compaiono regole verbo-disegnate che cercano di orientare il progetto futuro dell'opera che sarà fruibile dal pubblico. Queste si trasformano in "abachi", in "sussidi operativi", in "repertori di suggerimenti", ecc.

Il nuovo RE di Nove è stato riscritto tenendo conto di queste indicazioni anche se l'approfondimento delle regole disegnate è stato rimandato a successivi provvedimenti. In questa fase è stato fatto un lavoro di estrema semplificazione e di prosciugamento di prescrizioni non utili o facilmente interpretabili. Si è passati da 89 articoli a 41. Ed è stato fatto un lavoro di messa a coerenza delle diverse parti raggruppandole per tematiche.

Il RE nuovo è organizzato in Tre Parti, in quattro Titoli ed in sette Capi.

La Prima Parte disciplina gli interventi dell'attività edilizia definendo gli stessi (Capo 1 – Tipologie degli interventi), definendo le Procedure (Capo 2) e regolando la Gestione ed il Controllo (Capo 3).

La Seconda Parte è riservata ai Caratteri degli Interventi. Questi si suddividono in due grandi temi: i Caratteri dell'Edificazione e i Caratteri degli Spazi Aperti. I primi (Titolo I) fissano i requisiti del buon costruire con i limiti fissati dalla normativa nazionale. I secondi (Titolo II) dettano regole, prescrizioni e suggerimenti per gli spazi pubblici, per l'ambiente ed il paesaggio. In modo particolare questo secondo Titolo è suddiviso in 4 Capi. Il Capo 1 è dedicato al verde e alle regole del suolo. Il capo 2 è dedicato al sottosuolo. Il Capo 3 ai percorsi acquei. Il Capo 4 ai tracciati viari.

La Struttura del Regolamento Edilizio

R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O	PARTE PRIMA disciplina degli interventi	TITOLO I Generalità		artt.1-3		
			CAPO 1	tipologie interventi	artt. 1-3	
			TITOLO II Attività Edilizia	CAPO 2	procedure	artt. 4-5
			CAPO 3	controllo	artt. 11-13	
	PARTE SECONDA caratteri degli interventi	TITOLO I Caratteri dell'edificazione			artt.1-3	
			CAPO 1	il verde e il suolo	artt. 18-24	
		TITOLO II Caratteri degli spazi aperti	CAPO 2	il sottosuolo	art. 25	
			CAPO 3	i percorsi acquei	artt. 26-29	
			CAPO 4	i tracciati viari	artt. 30-38	
	PARTE TERZA disposizioni finali				artt.39-41	

Confronto nuovo e precedente RE

L'approvazione di un nuovo regolamento comporta sempre un adattamento mentale alle nuove regole. Per semplificare questo processo si propone una chiave di lettura veloce mettendo a confronto i due RE.

Artt. 1 - 2 (vecchio RE) / Sono stati leggermente modificati e inseriti nell'art.1 del nuovo RE

Art. 3 (vecchio RE) – inserito in posizione più idonea:/ art. 6 Capo 2 – Procedure per gli interventi edilizi

Titolo II, artt. 4 -15 (vecchio RE)/ E' stato semplificato il tutto e riportato nel nuovo Titolo II –

L'attività edilizia (artt. 4 -13) suddiviso in tre Capi: Capo I – Tipologie degli interventi edilizi, Capo II – Procedure, Capo III – Gestione e Controllo

Titolo III – Commissione Edilizia/ Sono state attuate leggere modifiche e semplificazioni/ nuovi artt.11-13

Titolo IV – Esecuzione e controllo opere (artt. 18 - 23) / Semplificato e inserito in Gestione e Controllo / nuovi artt. 12 -13

Parte Seconda – Caratteristiche edilizi/ A seguito di una continua evoluzione normativa in materia sono stati inseriti i principi generali rimandando alla normativa specifica e di settore e ad eventuali regolamenti attuativi. Le definizioni sono inserite all'art. 2 e 3.

E' stato inserito una nuova parte intitolata – Caratteri degli spazi aperti – artt. 17 - 38 organizzandoli per Capi: 1 – Il suolo ed il Verde, 2 – Il sottosuolo, 3 – I percorsi acquei, 4 – I tracciati viari./ cercando di mettere a coerenza il “Progetto di Suolo” proposto dal nuovo PRG.

Parte Terza – Norme igienico sanitarie, artt. 46 - 78 / Data la continua proliferazione di legislazione di settore il tutto è stato notevolmente semplificato e inserito coerentemente con la nuova struttura del RE. Le prescrizioni igienico-costruttive sono state inserite nei Caratteri dell'edificazione (art. 15). Le prescrizioni tecnologiche (fognature, ambienti interni, costruzioni speciali) nell'art. 14 – Requisiti geologici degli interventi e art. 16. Requisiti degli impianti tecnologici.

Parte Quinta – Definizioni urbanistiche/ Fanno parte del nuovo vocabolario del Piano e sono state inserite nelle NTA ed in parte negli artt. 2 e 3 (nuovo RE).

Dopo la consegna finale del testo è entrato in vigore il Nuovo testo Unico per l'Edilizia DPR n.380/2001 (artt. 1 - 52). Nella versione finale è stato quindi introdotto il riferimento allo stesso seppur pleonastico.

INDICE

Parte prima - Disciplina degli interventi

Titolo I – Generalità

- Art. 1 - Contenuto e validità del Regolamento
- Art. 2 - Definizioni di termini
- Art. 3 - Definizioni di parametri

Titolo II - L'attività edilizia

Capo 1 - Tipologie degli interventi edilizi

- Art. 4 - Interventi sull'edilizia esistente e sugli spazi aperti
- Art. 5 - Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria

Capo 2 - Procedure per gli interventi edilizi

- Art. 6 - Soggetti legittimati agli interventi
- Art. 7 - Procedure per gli interventi
- Art. 8 - Piani attuativi
- Art. 9 - Permesso di costruire
- Art.10 - Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.)

Capo 3 - Gestione e controllo degli interventi edilizi

- Art. 11 - Commissione edilizia comunale
- Art. 12 - Inizio e ultimazione dei lavori
- Art. 13 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

Parte seconda - Caratteri degli interventi

Titolo I - Caratteri dell'edificazione

- Art. 14 - Requisiti geologici degli interventi
- Art. 15 - Requisiti igienico-sanitari degli interventi
- Art. 16 - Requisiti degli impianti tecnologici degli edifici

Titolo II - Caratteri degli spazi aperti

- Art. 17 - Disposizioni generali sull'ambiente, paesaggio e spazi aperti

Capo 1 - Il suolo e il verde

- Art. 18 - Condizioni di permeabilità del suolo
- Art. 19 - Specie arboree spontanee o acquisite: tipi e regole
- Art. 20 - Arbusteti-cespuglieti e siepi: tipi e regole

- Art. 21 - Filari: tipi e regole
- Art. 22 - Barriere vegetazionali: tipi e regole
- Art. 23 - Giardini e parchi di uso pubblico o privato
- Art. 24 - Impianti sportivi scoperti

Capo 2 - Il sottosuolo

- Art. 25 - Sbancamenti, scavi e reinterri

Capo 3 - I percorsi acquei

- Art. 26 - Argini e Fiume Brenta
- Art. 27 - Corsi d'acqua artificiali: canali e fossi
- Art. 28 - Approdi, attracchi, ormeggi
- Art. 29 - Ponti pedonali

Capo 4 - I tracciati viari

- Art. 30 - Generalità sui tracciati viari
- Art. 31 - Strade e carreggiate stradali
- Art. 32 - Piste ciclabili
- Art. 33 - Percorsi e spazi pedonali
- Art. 34 - Percorsi ciclo-pedonali
- Art. 35 - Percorsi ambientali
- Art. 36 - Marciapiedi
- Art. 37 - Rampe carrabili
- Art. 38 - Parcheggi a raso

Parte terza - Disposizioni finali

- Art. 39 - Entrata in vigore del presente Regolamento
- Art. 40 - Norme abrogate
- Art. 41 - Norme prevalenti

Allegato - norme per la presentazione dei progetti

PARTE PRIMA - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Titolo I - Generalità

Art. 1 - Contenuto e validità del Regolamento

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi degli artt. 33 e seguenti della legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni, disciplina le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia attuate nell'ambito del territorio comunale.
2. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento edilizio obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge.

Art. 2 - Definizioni di termini edilizi

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio sono definiti:
 - a. portico: parte coperta, del piano terra dell'edificio, non chiusa su almeno due lati;
 - b. logge: parte dell'edificio aperta su almeno un lato;
 - c. volumi tecnici: porzioni dell'edificio strettamente necessarie al funzionamento degli impianti tecnici e all'edificio. Sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali e oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai, i volumi dei tetti. Sono considerati volumi tecnici i sottotetti, purchè non accessibili mediante scale fisse, aventi pendenza massima del 30% e con altezza massima di colmo (misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile) di metri 2,00;
 - d. pertinenze non autonomamente utilizzabili: piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo;
 - e. scala esterna: elemento di collegamento verticale, esterno al corpo di fabbrica;
 - f. scala di sicurezza: elemento di collegamento verticale, esterno al corpo di fabbrica, non utilizzabile come collegamento verticale principale;
 - g. strada: parte del territorio destinata alla circolazione dei veicoli e delle persone; la strada comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali oltre alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili. Ai fini del calcolo della distanza dalla strada la stessa si calcola dall'estremità esterna del marciapiedi, se esistente, o dell'eventuale banchina, o dall'eventuale ciglio del fosso.

h. recinzioni: in tutti i lotti sono ammesse le recinzioni sino ad una altezza massima di m. 1,20 (escluso cancello di ingresso pedonale e/o carraio); altezze maggiori potranno essere inserite in zona artigianale per particolari esigenze (*); in zona agricola la recinzione dovrà essere armoniosamente inserita nell'ambiente e dovrà preferibilmente essere realizzata con elementi verdi (siepi, arbusti, ecc.) eventualmente inframezzati da rete metallica. Le recinzioni storiche o comunque di pregio storico-testimoniale dovranno essere mantenute e, per quanto possibile, restaurate.

() Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma h) compatibili con le esigenze funzionali; per comprovate esigenze è consentita anche una altezza superiore con il limite di m. 2,50;*

Art. 3 - Definizioni di parametri

Fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, e dal decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115, tutti gli interventi edilizi devono rispettare le regole edilizie di seguito riportate.

Per le Z.T.O. così come individuate nella cartografia e nelle N.T.A. del P.R.G., oltre a rispettare i repertori normativi contenuti nelle N.T.A. del P.R.G. in tema di altezze e distanze, devono essere rispettate le seguenti regole edilizie :

- Zona A - Centro Storico

Regole edilizie:

- Altezza massima: si conferma l'altezza esistente salvo indicazioni diverse inserite nell'allegato Repertorio normativo delle N.T.A. del P.R.G.; per le nuove edificazioni: m. 6,50 o allineamento con edifici esistenti.

- Distanze:

- dalla strada: secondo allineamenti esistenti;

- dai confini: m. 5.00 o a distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;

- dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile.

- Zona B - residenziale di completamento

Regole edilizie:

- Altezza massima: secondo indicazioni inserite nell'allegato Repertorio normativo delle N.T.A. del P.R.G.;

- Distanze:

- dalla strada: secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a m. 5.00 calcolato dalla fine del marciapiedi verso lotto o dal limite più esterno.

- dai confini: m. 5 o distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;

- dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile.

- Zona C1 - residenziale di completamento

Regole edilizie:

- Altezza massima: secondo indicazioni inserite nell'allegato Repertorio normativo delle N.T.A. del P.R.G.;
- Distanze:
 - dalla strada: secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a m. 5.00 calcolato dalla fine del marciapiedi verso lotto o dal limite più esterno.
 - dai confini: m. 5 o a distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;
 - dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile.

- Zona D1 - Produttiva esistente (da mantenere e da trasferire)

Regole edilizie:

- Altezza massima: m.8 o secondo l'esistente (esclusi elementi tecnologici),
- Distanze:
 - dai confini: m. 5 o a distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;
 - dalla strada: secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a m. 10.00, o secondo indicazione del Codice della Strada fuori dal perimetro urbano,
 - dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile.

Prescrizioni particolari: secondo quanto inserito nell'allegato Repertorio normativo delle N.T.A. del P.R.G..

Per la zona D1/18: Altezza massima per nuovi edifici e per esistenti: m. 10,00, distanza dalle strade: m. 7,50.

- D3 - Zona a servizi/ricettiva di completamento

Regole edilizie:

- dai confini: m. 5 o a distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;
- dalla strada: secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a m. 10.00, o secondo indicazione del Codice della Strada fuori dal perimetro urbano;
- dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile
 - Altezza massima: quella esistente.

- D4 - Zona a servizi/ricettiva di espansione

- Per le Distanze valgono le seguenti prescrizioni:

- dai confini: m. 5;
- dalla strada: m. 10,00.
- dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate.
- Altezza massima: n. piani 3, m. 10,00.

- Zona D5 - agroindustriale

- Per le Distanze valgono le seguenti prescrizioni:

- dai confini: m. 5 o a distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;

- dalla strada: secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a m. 10.00, o secondo indicazione del Codice della Strada fuori dal perimetro urbano.
- dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile.

- Zone agricole

- Per le Distanze valgono le seguenti prescrizioni:
- dai confini: m. 5 o a distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;
- dalla strada: secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a m. 10.00, o secondo indicazione del Codice della Strada fuori dal perimetro urbano.
- dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile.
- Altezza massima: 6.50 m

- Aree pubbliche - Standard - Vincoli

- Nelle aree Ss, Si, sono stabilite le seguenti regole edilizie:
- altezza massima e numero dei piani: 10,50 m, 3 piani
- Ds: minimo m. 10,00
- Dc: minimo m. 5,00;
- Per l'area Sv/85/1 valgono le seguenti prescrizioni: altezza massima: 5.00 m fuori terra, l'edificazione deve essere distante dal lato est almeno 30 m.
- Per le Distanze valgono le seguenti prescrizioni:
- dai confini: m. 5 o a distanza inferiore fino a confine con consenso scritto, registrato e trascritto, dei terzi;
- dalla strada: secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a m. 10.00, o secondo indicazione del Codice della Strada fuori dal perimetro urbano.
- dagli edifici: min. m. 10.00 tra pareti finestrate; in aderenza tra edifici a confine, sempre fatti salvi diritti di terzi e norme del Codice Civile.

Titolo II - L'attività edilizia

Capo 1 - Tipologie degli interventi edilizi

Art. 4 - Interventi sull'edilizia e sugli spazi aperti

1. La VPrg prevede gli interventi edilizi previsti dall'art. 31 della legge 457/78 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica) e successive modifiche ed integrazioni introdotte dal Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 con le modifiche alle definizioni inserite nelle Nta del Prg.
2. Gli interventi edilizi ammessi sono disciplinati nelle diverse zone territoriali omogenee dalle Nta della VPrg.
3. Per un edificio o uno spazio aperto, possono essere richiesti vari tipi di intervento; in tal caso le possibilità ammesse di abbinamento dei tipi di intervento sono così suddivisi:
 - manutenzione ordinaria con tutti gli interventi;
 - manutenzione straordinaria con tutti i tipi di intervento, escluso il restauro;
 - restauro con la manutenzione ordinaria;
 - risanamento conservativo con manutenzione straordinaria, soggetta a concessione;
 - ristrutturazione con la manutenzione straordinaria e ampliamento;
 - cambio di destinazione d'uso con tutti gli interventi;
 - demolizione con o senza ricostruzione con la manutenzione straordinaria.
4. Ogni tipo di intervento si suddivide in un insieme di opere specifiche sull'edificio e gli spazi aperti, al fine di rendere più precisa la regolamentazione tra permesso di costruire e D.I.A. ad eseguire gli interventi.

Art. 5 - Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione sono definite ai sensi dell'art. 4 della L. 847/64, integrato dall'art. 44 della L. 865/71 e art. 26 della L.38/90.
2. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - a) strade, slarghi e percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico e la quota di spazi verdi di pertinenza;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) reti e impianti idrici, reti di fognatura, reti di distribuzione di energia elettrica, del gas, del telefono;
 - d) reti ed impianti di illuminazione pubblica;
 - e) opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;

f) gli spazi verdi previsti nelle zone di espansione;

3. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

a) servizi per l'istruzione di base (asili, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori);

b) servizi di assistenza sociale e sanitaria;

c) servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;

d) piazze e spazi scoperti d'uso pubblico e non, verdi e/o pavimentati, attrezzati o non;

e) impianti sportivi, scoperti o coperti, agonistici;

f) quant'altro previsto dalle norme vigenti.

Capo 2 - Procedure per gli interventi edilizi

Art. 6 - Soggetti legittimati agli interventi

1. Le istanze relative agli interventi edilizi possono essere richieste dalla ditta legittimamente proprietaria dell'immobile (edificio o area) o da chiunque altro vi abbia titolo in base alle leggi e norme in vigore.

2. L'esecuzione degli interventi, quando viene richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e ad altri enti pubblici, è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

3. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari del permesso di costruire- dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento edilizio.

4. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle competenze stabilite dalle relative leggi professionali, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali, ai sensi degli artt. 2229 e seguenti del Codice Civile.

Art. 7 - Procedure per gli interventi

1. Interventi che costituiscono trasformazione edilizia e/o urbanistica

Per gli interventi edilizi ed urbanistici che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale possono essere inoltrate istanze relative a:

- strumenti urbanistici attuativi;

- permesso di costruire;

- dichiarazione di inizio attività

Le modalità relative alle procedure sono descritte nei commi seguenti.

2. Interventi che non costituiscono trasformazione edilizia e/o urbanistica.

Non sono soggetti alle istanze di cui al precedente punto 1. i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, con esclusione di quelli riguardanti immobili sottoposti a vincolo ex lege 1497/1939 e/o ex lege 1089/1939;
- b) le opere di assoluta urgenza e/o necessità, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per la pubblica incolumità. In tal caso è fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione al Sindaco e, a seguito di ordinanza del Sindaco, di effettuare i lavori. La domanda di permesso di costruire va presentata entro 15 giorni dall'inizio dei lavori;
- c) le opere di allacciamento ai pubblici servizi (acqua, elettricità, ecc.) degli edifici in possesso di permesso di costruire;
- d) gli interventi di riparazione delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e degli impianti tecnologici anche privati;
- e) l'installazione di tende solari, purchè la struttura portante sia infissa nella muratura dei fabbricati e non direttamente appoggiata al suolo;
- f) i manufatti pubblicitari e le targhe professionali, qualora rientranti nel campo di applicazione del Regolamento comunale sulla pubblicità;
- g) le torrette dei camini anche se sporgenti dalle coperture.
- h) gli interventi soggetti ad attività libera di cui all'art.6 del Dlgs380/2001.

Per questi interventi è prevista una lettera di comunicazione con indicati gli interventi previsti.

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

3. Interventi interni

Le opere interne come definite dall'art.26 della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dall'art.76, comma 2, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni sono soggette alla procedura di asseverazione così come previsto dalle vigenti leggi.

4. Interventi eseguiti dal comune o da altre amministrazioni

Per le opere eseguite dal comune o da altre amministrazioni, oltre a quanto disposto dagli artt. 74 e 77 della L.R. 61/85, si precisa che:

- a) per le opere pubbliche del Comune, di qualsiasi tipo, l'approvazione dell'opera da parte dell'organo competente, individuato dalla legge 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, previo parere della Commissione Edilizia comunale, sostituisce l'apposito provvedimento a costruire;
- b) per le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale spetta alla Regione il rilascio del provvedimento edilizio necessario, nel rispetto delle disposizioni di cui all' art.81 del D.P.R. 616/1977 e successive modifiche;

- c) per le opere pubbliche da eseguirsi dalla Regione l' approvazione degli organi regionali competenti equivale a rilascio del provvedimento edilizio, nel rispetto del disposto dall' art.77, comma 4, della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) gli altri Enti pubblici (Provincia, Consorzi, U.L.S.S., ecc.) devono ottenere apposito provvedimento edilizio secondo le modalità di legge.

Art. 8 - Piani attuativi

1. Generalità

L'attuazione dello strumento urbanistico generale, laddove previsto, avviene mediante l'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica e privata che consentono successivi interventi edilizi diretti. Sono piani attuativi: i piani particolareggiati, i piani di edilizia economica e popolare, i piani per gli insediamenti produttivi, i piani di recupero, i programmi integrati di intervento, i programmi di recupero urbano, i piani di lottizzazione convenzionati.

Al piano attuativo deve essere allegata convenzione che stabilisce le opere (modalità e tempi di esecuzione) la cui realizzazione è demandata al privato. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti: in sede di presentazione del piano attuativo, i progetti di massima, ed in sede di stipula della convenzione, il progetto esecutivo. Tutte le opere devono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

I piani attuativi devono essere corredati dagli elaborati necessari e indispensabili alla verifica degli stessi e da quanto fissato dalla legislazione nazionale e regionale. E' facoltà del responsabile di procedimento richiedere ulteriori elaborati integrativi per i piani attuativi di iniziativa privata.

2. Parere preliminare

Il richiedente il piano attuativo può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui al comma precedente.

Il parere espresso dalla commissione edilizia non presuppone l'approvazione automatica del piano.

3. Approvazione dei piani attuativi

I piani attuativi sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale previo parere della Commissione edilizia.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione deve essere richiesta al Comune, il permesso di costruire a norma del presente Regolamento edilizio.

Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti stessi e alla trascrizione della convenzione sui registri immobiliari a cura del comune e a spese dei lottizzanti.

Non può essere rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità prima del collaudo delle principali opere di urbanizzazione.

4. Piani di lottizzazione d'ufficio

Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette, a presentare, entro un congruo termine, il progetto di lottizzazione delle aree stesse secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Decorso inutilmente detto termine il Comune provvede alla compilazione d'ufficio secondo quanto disposto dalla L.R. 61/85.

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

Qualora i proprietari intendano attuare il piano di lottizzazione d'ufficio, il Comune ha facoltà di variare il piano tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso.

Art. 9 - Permesso di costruire

1. Interventi.

Per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici è richiesta il permesso di costruire nei casi previsti dal testo Unico Edilizia DPR 380/2001 con le limitazioni successive e secondo le definizioni di intervento di cui alle Nta del Prg.

In via esemplificativa, ma non esaustiva, il permesso di costruire è richiesto per:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, ivi compresi gli edifici pertinenziali che superano i limiti previsti dall'art. 76, comma 1, paragrafo 1, lett.a) della L.R. 61/1985, quali ne siano le modalità costruttive ed i materiali usati;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) i cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati mediante l'esecuzione di opere;
- d) i cambi di destinazione d'uso, sia degli immobili che delle unità immobiliari, effettuati senza l'esecuzione di opere, qualora l'intervento comporti un aumento degli standards urbanistici;
- e) opere e/o interventi di:
 - urbanizzazione primaria e secondaria;
 - irrigazione e bonifica, qualora siano eseguite mediante manufatti;
 - costruzione cappelle cimiteriali;
- f) recinzioni di aree prive di edifici, stabilmente infisse al suolo;

g) gli interventi di cui alle lettere b), c), d) del precedente articolo 4, qualora gli immobili siano sottoposti a vincolo ex lege 1089/1939 e/o ex lege 1497/1939.

Il permesso di costruire deve essere altresì richiesto per qualsiasi modificazione o variante, di qualunque natura o entità, che si intende apportare ad opere che abbiano formato oggetto di permesso o precedente concessione.

2. Domande di permesso di costruire

Le domande di permesso di costruire per eseguire le opere elencate nei precedenti articoli, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge, eccezione fatta per i contributi di cui all'art. 3 della Legge 28/01/1977, n. 10, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in duplice copia e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

Il responsabile del provvedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente qualora gli stessi debbano essere sottoposti al parere di altri enti.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista. I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori; l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativo permesso. L'eventuale sostituzione del Richiedente, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei lavori, deve essere comunicata dagli interessati subentranti al Sindaco mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La domanda di permesso di costruire deve contenere la elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 Codice Civile.

Qualora la documentazione risultasse incompleta il responsabile del provvedimento può richiederne l'integrazione, con le conseguenze e nei limiti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Il responsabile del provvedimento inoltre chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti, secondo le procedure ed i limiti imposti dalle vigenti disposizioni di legge e dalle circolari emesse dai suddetti Enti ed Organi.

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata e, nel caso, trascritta ai sensi di legge prima del rilascio del provvedimento edilizio. L'esito della domanda verrà comunicato all'interessato nei termini previsti dalle vigenti leggi.

3. Rilascio del Permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato nei termini e secondo le procedure stabilite dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

Essa è sempre rilasciata salvi ed impregiudicati diritti di terzi, anche se tale riserva non sia espressamente contenuta nel singolo permesso.

La copia dei permessi a costruire, nonché degli elaborati relativi, è sempre rilasciabile su richiesta a chiunque, compatibilmente con le possibilità tecniche del Comune e nel rispetto del regime tributario previsto dalla legge in materia di rilascio di copie degli atti comunali.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere di conformità del Comando Provinciale dei VV.FF. (DM 16.02.1982) e a quanto modificato con Vprg approvata dal CC n.53 del 27.09.2001 (*).

(*) *PREVENZIONE INCENDI.*

E' richiesto, prima del rilascio della concessione edilizia, il parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per tutte le attività contemplate nell'allegato al D.M. 16 febbraio 1982.

All'istanza di concessione edilizia dovrà essere allegata una dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal progettista, attestante se l'intervento sia soggetto o meno alla normativa di prevenzione incendi, con esplicito riferimento al D.M. 16 febbraio 1982.

Il certificato di abitabilità / agibilità sarà rilasciato solo dopo l'acquisizione del certificato di prevenzione incendi dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il mancato rilascio del permesso di costruire deve essere adeguatamente motivato.

4. Validità ed efficacia del Permesso di costruire

La validità ed efficacia del permesso di costruire, che è sempre subordinato - come condizione sospensiva - al conseguimento delle autorizzazioni, o nulla-osta, eventualmente richieste nel singolo caso, è regolata dall'articolo 78 della Legge regionale 27/06/1985, n. 61. Alla scadenza della validità del permesso di costruire per potere completare i lavori dovrà essere presentata una nuova domanda di provvedimento edilizio riguardante le opere di completamento, con riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile di cui al progetto originario.

Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità: le opere, eseguite sulla base di una concessione, poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 96 della legge regionale 27/06/1985, n. 61.

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

La proroga del termine di fine lavori a causa di ritardi per fatti estranei alla volontà del titolare, può essere consentita purchè:

- il titolare del provvedimento edilizio segnali immediatamente il verificarsi delle cause che impediscono il regolare svolgimento dei lavori, causandone ritardo;

- la richiesta di proroga del termine di fine lavori venga chiesta almeno 30 giorni prima dello scadere del termine di validità del provvedimento edilizio per dar modo agli uffici comunali di procedere all'istruttoria della richiesta.

5. Onerosità del Permesso di costruire

Il regime dell'onerosità del permesso di costruire è regolato dalla legislazione nazionale regionale vigenti e dalle deliberazioni comunali applicative.

Art.10 - Dichiarazione di inizio attività (DIA)

1. Per tutti i casi diversi dal precedente articolo e previsti dal DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia è richiesta la Dichiarazione di Inizio Attività secondo le modalità stabilite dallo stesso e con i limiti di cui all'art. 13 della L.R. 16/2003.

Capo 3 - Gestione e controllo degli interventi edilizi

Art.11 - Commissione edilizia comunale

1. Funzioni della commissione edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo tecnico, facoltativo, consultivo dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica, edilizia e del paesaggio, così come precisato dalla legislazione nazionale e regionale e dal presente Regolamento, nel rispetto delle competenze e responsabilità del Sindaco e degli uffici comunali.

In particolare, previa istruttoria scritta dell'ufficio tecnico comunale, essa esprime parere consultivo riguardo all'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale, il progetto delle seguenti opere:

- attuazione di strumenti di governo del territorio (Piano regolatore comunale, piani urbanistici attuativi) e di variante agli stessi e sui progetti di pianificazione esecutiva;
- interventi di nuova costruzione, secondo il combinato disposto degli art. 3 e 10 del D.P.R. n. 380/01, sulle lottizzazioni approvate e/o sui lotti di completamento; sono esclusi dal parere gli ampliamenti in aderenza su edifici esistenti residenziali e non.

Il Responsabile del Procedimento e/o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno altresì la facoltà di richiedere il parere alla commissione ogni qualvolta lo ritengano opportuno.

La Commissione esprime inoltre il proprio parere sui provvedimenti conseguenti all'esecuzione di opere senza permesso di costruire, nonché sull'annullamento del permesso di costruire.

La Commissione Edilizia può proporre quelle modifiche al progetto edilizio che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, in particolare, con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

2. Composizione della commissione edilizia

La Commissione è composta di un membro di diritto e di 6 membri eletti dal Consiglio Comunale. Non possono farne parte il Sindaco e ogni altro Organo politico (Assessori, Consiglieri).

E' membro di diritto:

- il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o un tecnico suo delegato;

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- un ingegnere, un architetto, un geometra, e un agronomo scelti ciascuno dal Consiglio Comunale sulla base di curriculum e competenze documentate;
- due esperti in materia urbanistica ed edilizia, in possesso di adeguato titolo di studio, di cui uno rappresentante della minoranza.

Assiste alle sedute, come Segretario, e ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 5 anni o fino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione in carica e sono rieleggibili, compatibilmente con le disposizioni per le varie categorie. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I pareri della C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

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

Spetta ai membri della Commissione Edilizia che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni; il Consiglio Comunale delibera sulla entità di tale gettone contestualmente alla nomina della C.E. stessa.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta allo Sportello Unico per l'Edilizia, o convocare, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o un tecnico suo delegato.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione, ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dall'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Verranno sostituiti quei membri che per qualsiasi motivo non possano continuare a ricoprire l'incarico o che risultino assenti senza plausibile giustificazione per 3 volte consecutive o che risultino assenti nel corso di un anno ad un numero superiore al 50% delle sedute.

Ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1994, n. 63 la Commissione Edilizia Comunale, limitatamente ai pareri di cui all'art. 6 comma 1 della stessa legge, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente; tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in urbanistica, architettura, ingegneria, agraria, materie ambientali e artistico - monumentali o equipollenti.

Art. 12 - Inizio e ultimazione dei lavori

1. Inizio lavori

Il titolare del permesso di costruire deve denunciare al Comune la data di inizio dei lavori, entro dieci giorni dal giorno di inizio. Il titolare del permesso, entro tale termine, deve provvedere a richiedere il controllo all'ufficio tecnico comunale (con lettera raccomandata con avviso di ricevimento):

- della determinazione dei capisaldi cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, di immissione delle fogne private in quella comunale e dei punti di presa dell'acquedotto, ove ciò esista.

Entro lo stesso termine il titolare del permesso di costruire deve altresì depositare presso l'ufficio tecnico comunale, con ricevuta di avvenuto deposito, le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti le indicazioni del domicilio.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con la realizzazione di opere consistenti quali l'escavo delle fondazioni o l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra.

2. Ultimazione dei lavori

I lavori si intendono ultimati allorchè 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) ed è effettivamente abitabile o agibile.

L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria responsabilità che le opere progettate siano state integralmente completate nel rispetto della diao permesso di costruire.

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

3. Rilascio abitabilità/agibilità.

A ultimazione lavori prima di utilizzare i locali e gli edifici ultimati dovrà essere richiesto il certificato di abitabilità/agibilità allegando eventuale documentazione idonea. L'Ufficio Tecnico previa ispezione e sopralluogo, accertatosi della regolare esecuzione dei lavori secondo permesso di costruire rilasciato, steso apposito verbale, rilascia il certificato. E' facoltà del tecnico addetto responsabile richiedere certificati e nulla osta eventuali rilasciati da altri enti. La difformità dalle opere implica la demolizione delle stesse e l'adeguamento delle stesse al progetto rilasciato.

Per il rilascio dell'agibilità per gli edifici speciali e di uso collettivo devono essere presenti obbligatoriamente tutti i necessari nulla-osta degli altri enti preposti.

Art. 13 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il Responsabile del procedimento esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazioni urbanistico-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza a leggi e regolamenti statali e regionali, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nel permesso di costruire o D.I.A, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

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

2. Per le contravvenzioni alle norme di cui al punto 1, si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

PARTE SECONDA – CARATTERI DEGLI INTERVENTI

Titolo I - Caratteri dell'edificazione

Art.14 - Requisiti geologici degli interventi

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo.;
2. Per le costruzioni interrato è richiesta la verifica del livello di falda e della sua escursione in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. Il piano di calpestio dei locali interrati dovrà comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti per la depressione della tavola d'acqua.
3. Non è consentita l'edificazione su terreni con pendenza maggiore del 35%. Eventuali sbancamenti o riporti di terreno eseguiti per poter procedere all'edificazione sono soggetti a Permesso di costruire. Gli edifici costruiti presso rilievi o terrapieni sostenuti da muri devono essere dotati di impianti per il regolare deflusso delle acque meteoriche.
4. Non è consentita l'edificazione su terreni già utilizzati come depositi o discariche, di qualsiasi materiale, se non dopo aver provveduto a bonifica. Il controllo dell'avvenuta bonifica è effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'autorità sanitaria delegata.

Art.15 - Requisiti igienico-sanitari degli interventi

1. Requisiti generali per gli interventi.
 - a. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici esterni. I locali posti al piano terra devono avere il piano di calpestio isolato, mediante solaio o vespaio aerato di almeno cm. 20,0, dal terreno. Qualora i locali risultino parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata o un vespaio per tutta la parte sottoquota.
 - b. Al fine di permettere un'adeguata esposizione dei fabbricati, la distanza minima tra edifici costruiti su lotti adiacenti (Df) deve essere non minore della semisomma delle due altezze degli edifici e, nel caso una delle due pareti sia finestrata non minore di metri 10,00. Sono consentite distanze inferiori tra corpi di fabbrica costituenti un unico intervento edilizio.
2. Requisiti specifici per i locali destinati a residenza e ad uffici.
 - a. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento edilizio si definiscono i seguenti locali. Le specificazioni tra parentesi non sono esaustive; spazi differenti vanno classificati per analogia:

- Locali abitabili. Tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (ad esempio: camere, cucine, soggiorni, uffici, studi, ambulatori);
- Locali di servizio. I locali di servizio strettamente legati alle abitazioni e agli uffici (ad esempio: servizi igienici, ingressi, dispense, archivi, vani scala)
- Locali non abitabili. Locali di servizio alla residenza implicanti la presenza solo saltuaria di una o più persone (ad esempio: garages, cantine, depositi, magazzini, rimesse, ecc.);

b. L'altezza dei locali deve essere:

- locali abitabili: media non minore di metri 2,70, con un minimo di metri 1,80; i locali abitabili devono essere posti ad una quota di almeno 20 cm. dal piano di campagna;
- locali di servizio alla residenza: non minore di metri 2,40;
- locali non abitabili: non minore di metri 2,20.

L'altezza degli spazi sottostanti ai sopralci non deve essere minore di metri 2,20.

c. L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali abitabili non deve avere superficie inferiore a 1/8 di quella del pavimento dello stesso locale.

d. Il rumore immesso nei locali di un alloggio non deve mai superare, con porte e finestre chiuse, 30 dB se continuo, oppure 35 dB se discontinuo.

Gli impianti e i macchinari origine di inquinamento acustico, devono:

- se posti al piano terreno o interrato, avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- se collocati nei piani superiori, avere supporti, sostegni o ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con dispositivi antivibranti.

e. La superficie utile degli alloggi e dei locali deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 e successive modifiche e integrazioni.

3. Requisiti specifici per i locali commerciali e comunque aperti al pubblico.

I locali aperti al pubblico, i negozi e comunque destinati ad uso collettivo e ad attività commerciali devono essere dotati di servizi igienici adeguati in ragione del numero di fruitori, di addetti e nel rispetto dei parametri e delle tipologie prescritti da leggi e regolamenti vigenti. In ogni caso dovrà essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico dotato di lavabo e wc, adeguatamente disimpegno.

L'altezza minima utile di detti locali deve essere di m. 3,00.

Le attività relative ai locali di cui a questo stesso punto devono essere dotate di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti adeguatamente pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

4. Nel sottosuolo degli edifici privati e pubblici si potrà edificare secondo le regole di cui alla Variante approvata dal Consiglio Comunale, delibera n.43 del 20.6.2002 (*).

(*) *COSTRUZIONI ACCESSORIE*

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

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a mt. 2,50, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue, che per la saturazione dei parametri di piano non ne consentono altrimenti la costruzione.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettati gli allineamenti e le eventuali linee di inviluppo previsti nelle tavole di P.R.G.

Nel sottosuolo è ammessa esclusivamente la costruzione di locali accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dei confini, purché le parti senza sovrastante costruzione siano contenute entro il 40% della superficie coperta.

Art. 16 - Requisiti degli impianti tecnologici degli edifici

1. Gli impianti tecnologici esterni, relativi a gas, acquedotto, linee elettriche e telefoniche, dovranno essere preferibilmente sotterranei.

Gli interventi relativi agli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e della rete fognante dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per l'uso della fognatura pubblica e degli scarichi.

2. La progettazione e realizzazione di nuovi edifici nonché la ristrutturazione e la modifica di quelli esistenti devono adeguarsi, per quel che riguarda l'impiantistica, alle vigenti disposizioni di legge.

Titolo II - Caratteri degli spazi aperti

Art. 17 - Disposizioni generali sull'ambiente, paesaggio e spazi aperti

1. Il presente titolo riguarda gli interventi di cui all'art. 4 e art. 5 del presente Regolamento edilizio.

2. Gli interventi di trasformazione del suolo, relativamente agli usi e allo stato, sono regolati dalle prescrizioni di Progetto di suolo contenute nelle tavv. "Usi e modalità di intervento" (scala 1:2000) e dagli articoli di questo titolo del Regolamento edilizio.

3. La VPrg e il RE tutelano il paesaggio e l'ambiente del territorio comunale e indicano gli aspetti rivelanti degli interventi modificanti lo stato del suolo, del sottosuolo, delle acque.

4. La VPrg e il RE recepiscono le indicazioni delle leggi e provvedimenti nazionali, regionali ai quali i progetti urbanistici o edilizi devono adeguarsi e in particolare:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento - PTRC
- Piano Territoriale Provinciale - PTP
- Piani di settore (Bonifica, Rifiuti, ecc)
- alle disposizioni nazionali e regionali di impatto ambientale (Via, Vas, Sic, ecc.).
- L. 1497/39 e L. 431/85 ed il successivo Testo Unico.

5. Le aree non edificate pubbliche, di uso pubblico o private e di rilevante interesse ambientale devono essere sistemate in modo che vi siano adeguate condizioni di permeabilità del suolo, adeguate specie arboree e arbustive, arbusteti e cespuglieti, filari e siepi, barriere e prati definiti nei succ. art..

Capo 1 - Il suolo e il verde

Art. 18 - Condizioni di permeabilità del suolo

1. Tutti i tipi vegetazionale devono essere strutturati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali al fine di favorire l'infiltrazione nel terreno e la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

2. Tutti i tipi di impianti artificiali sul suolo o sottosuolo devono essere progettati allo scopo di minimizzare l'effetto di impermeabilizzazione attraverso l'uso esteso di materiali che consentano la percolazione delle acque o almeno la ritenzione temporanea delle stesse.

3. Per gli interventi che investano ampie superfici di suolo quali le aree pedonali o di sosta degli autoveicoli devono essere ridotte al minimo le superfici impermeabili con un uso idoneo di adeguati materiali.

4. Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà scaricare in aree permeabili adiacenti e non direttamente in fognatura.

5. E' vietato interrompere il libero deflusso delle acque dei fossi e canali senza prevedere un nuovo o diverso recapito.

6. Il rapporto di permeabilità dei terreni all'interno dei singoli lotti edificabili e/o delle lottizzazioni deve necessariamente tener conto delle specifiche tecniche di cui alla Relazione idrogeologica allegata al Prg e validata dall'autorità competente. In modo particolare si dovranno tenere queste prescrizioni:

- a) superficie permeabile pari almeno al 60%: non necessità nessun idoneo impianto di smaltimento ma lo stesso viene consigliato,
- b) superficie permeabile compresa tra il 40% al 60%: necessità di idoneo impianto di smaltimento per le acque a perdere.

Il rapporto di superficie impermeabile, compresa l'edificazione, non deve comunque superare il massimo del 40% salvo quanto previsto per le zone D.

Art. 19 - **Specie arboree spontanee o acquisite : tipi e regole**

1. Nella tavv. 1 e 3 sono individuate le formazioni arboree esistenti da tutelare (derivanti dall'analisi agronomica allegata alla Vprg) e quelle di progetto da sviluppare. Di seguito sono elencate le specie arboree e arbustive (spontanee o acquisite) ammesse nel territorio del Comune.

2. La scelta delle essenze arboree deve avvenire al minimo dell'80% dell'elenco e solo al massimo del 20% con essenze diverse, sia per spazi scoperti privati e pubblici.

3. Specie arboree: * adatti per giardini urbani e parchi

- | | |
|--|---|
| - Acero (<i>acer campestre</i>) | - Bagolaro(<i>celtis australis</i>)* |
| - Carpino bianco (<i>carpinus betulus</i>) | - Cipresso (<i>cupressus sempervirens</i>)* |
| - Farnia (<i>quercus robur</i>) | - Frassino (<i>fraxinus ornus</i>)* |
| - Leccio (<i>quercus ilex</i>)* | - Olmo(<i>ulmus minor</i>) |
| - Orniello (<i>fraxinus ornus</i>) | - Ontano nero (<i>alnus glutinosa</i>) |
| - Platano (<i>platanus x hybrida</i>)* | - Pioppo nero (<i>populus nigra</i>) |
| - Pioppo italico (<i>populus nigra italica</i>) | - Pioppo bianco (<i>populus alba</i>) |
| - Pioppo tremulo (<i>populus tremula</i>) | - Robinia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) |
| - Spino di Giuda (<i>gleditschia triacantos</i>) | - Salice bianco (<i>salix alba</i>) |
| - Tiglio selvatico (<i>tilia cordata</i>)* | - Tiglio nostrano (<i>tilia platyphllos</i>)* |

4. Specie arboree da frutto, non adatti agli spazi scoperti di uso pubblico:

- | | |
|--|---|
| - ginepro (<i>juniperus communis</i>) | - noce (<i>juglans regia</i>) |
| - melo (<i>malus domestica</i>) | - nespolo (<i>mespilus germanica</i>) |
| - gelso bianco (<i>morus alba</i>) | - gelso nero (<i>morus nigra</i>) |
| - pero (<i>pirus communis</i>) | - albicocco (<i>prunus armeniaca</i>) |
| - pruno o susino (<i>prunus domestica</i>) | - pesco (<i>prunus persica</i>) |
| - sorbo (<i>sorbus domestica</i>) | - cachi (<i>diospyros kaki</i>) |
| - fico (<i>ficus carica</i>) | |

5. Regole di impianto:

- Gli impianti molto densi sono adatti a spazi con carattere di forte naturalità con percorsi interni pedonali, ciclabili, ippici limitati, ma sono ammessi percorsi didattici e aree di sosta: copertura chioma a piena maturità 90/100% su un'area minima di mq. 900.
- Gli impianti densi sono adatti per la creazione di parchi pubblici con piccole aree gioco e sport : copertura chioma a piena maturità 70/90% su un'area minima di mq. 1000.

- Gli impianti radi sono adatti per la creazione di parchi pubblici attrezzati, preferibilmente entro le aree edificate; é possibile muoversi liberamente a piedi, mentre biciclette o altri mezzi di locomozione dovranno utilizzare appositi percorsi: copertura chioma a piena maturità 60-70% su un'area minima di mq. 1300.

6. In tutti i progetti edilizi o urbanistici devono essere rilevati le specie arboree su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica.

Art. 20 - Arbusteti-cespuglieti e siepi: tipi e regole

1. Di seguito sono elencate le specie di arbusteti-cespuglieti e siepi ammessi nel territorio del comune.
2. La scelta delle specie di arbusteti-cespuglieti e di siepi deve avvenire al minimo del 90% dell'elenco e solo al massimo del 10% con essenze diverse, sia per spazi scoperti privati e pubblici.
3. Tipi di specie di arbusteti-cespuglieti e siepi: * adatti alle sponde dei corsi d'acqua,

- acero (acer camperste)*	- bosso (buxus sempervierns)
- cotonastro spp (cotoneaster di specie diverse)	- corbezzolo (arbutus unedo)
- biancospino spp (crataegus di specie diverse)*	- carpino bianco (carpinus betulus)
- corniolo (cornus mas)	- edera (hedera helix)
- lauro (laurus nobilis)	- leccio (quercus ilex)
- lauroceraso (prunus laurocerasus)	- ligustro (ligustrum lucidum)*
- maclura (pomifera maclura)	- melograno (punica granatum)
- nocciolo (corylus avellana)	- orniello (fraxinus ornus)*
- picaranta (pycarantha coccinea)	- pittosporo (pittosporum tobira)
- pungitopo (ruscus sculeatus)	- rosa spp (di specie diverse)
- rosa canina (rosa canina)*	- rovo (rubus fruticosus)
- roverella (quercus pubescens)	- sanguinello (cornus sanguinea)*
- salice grigio (salix cinerea)*	- salice ripaiolo (salix eleaaaaagnos)*
- salice da vimine (salix viminalis)*	- salicone o salica (salix caprea)*
- salice spp*	- sambuco (sambucus nigra)
- tamerice minore (tamarix gallica)*	- tasso (taxus baccata)
- viburno (viburnum opolus)*	
4. Regole di impianto: coerentemente alla funzione degli arbusteti - cespuglieti, il grado di copertura è del 100% su aree di superficie minima di impianto di 4,5 mq e massima di 10 mq.
5. E' vietata la rimozione delle formazioni arbustive e siepi esistenti lungo i margini di aree boscate, lungo i corsi d'acqua, i campi. Dovranno essere invece attuati interventi tesi alla manutenzione di tali formazioni vegetali soprattutto quando costituiscano un habitat per la fauna locale.

6. In tutti i progetti edilizi o urbanistici devono essere rilevati tutti gli arbusteti e cespuglieti e le siepi esistenti su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica.

Art. 21 - **Filari : tipi e regole**

1. Di seguito sono elencate le specie di filari ammessi nel territorio del comune, sia per spazi scoperti privati e pubblici.

2. Tipi di specie di filari: * adatti alle sponde dei corsi d'acqua; ** adatti alle strade e viali urbani,

- | | | |
|----------------------|------------------|----------------------|
| - Acero riccio** | - Bagolaro ** | - Carpino bianco |
| - Cipresso** | - Farnia | - Frassino** |
| - Leccio** | - Olmo | - Orniello** |
| - Ontano nero* | - Nocciolo* | - Platano** |
| - Pioppo nero* | - Pioppo bianco* | - Pioppo italico |
| - Robinia | - Spino di Giuda | - Salice bianco* |
| - Salice fragile* | - Roverella | - Tiglio selvatico** |
| - Tiglio nostrano ** | | |

- specie arboree per filari fruttiferi, anche in strade campestri:

- | | | |
|----------------|------------------|-----------|
| - noce | - melo | - nespolo |
| - gelso bianco | - gelso nero | - pero |
| - albicocco | - pruno o susino | - pesco |
| - sorbo | - cachi | - fico |

3. Regole di impianto:

- filari fitti: distanza minima m. 0,50 e massima m. 1,50 tra le chiome degli alberi;
- filari radi: distanza minima m. 1,50 tra le chiome degli alberi.

4. E' vietata la rimozione dei filari esistenti almeno fino a che non sopravvengano fitopatologie irreversibili o per motivi di pubblica sicurezza. In caso di rimozione, si dovrà procedere alla sostituzione con un'esemplare della stessa specie di dimensione pari ad un terzo di quella della pianta abbattuta .

5. Per la distanza dei filari dai bordi delle strade, si fa riferimento alla disposizioni del Nuovo Codice della strada.

Art. 22 - **Barriere vegetazionali : tipi e regole**

1. Per barriera vegetazionale si intende una fascia arbustiva e alberata mista ad alta densità di impianto, composta da specie resistenti all' emissioni inquinanti atmosferiche e sonore ed in grado di trattenere polveri, fumi e rumori.

2. Tipi di specie arboree per la formazione di barriere, associati con specie di arbusteti e cespuglieti sempreverdi:

- Acero (acer campestre)
- Farnia (quercus robur)
- Tiglio nostrano (tilia platyphyllos)
- Carpino bianco (carpinus betulus)
- Tiglio selvatico (tilia cordata)

3. Regole di impianto:

- barriere piane : spessore minimo 5 m e spessore massimo 20 m, più spessore variabile di fascia bassa di arbusteti ;
- barriere rialzate su terrapieno di massimo 2 - 3 m: spessore minimo 15 m e spessore massimo 25 m, più spessore variabile di fascia bassa di arbusteti .

4. E' vietato il taglio e il diradamento delle barriere almeno fino a che non sopravvengano fitopatologie irreversibili o per motivi di pubblica sicurezza. In caso in cui le barriere comportassero l'annullamento di visuali paesaggistiche, si dovranno studiare soluzioni opportune ed alternative.

5. Per la distanza dei filari dai bordi delle strade, si fa riferimento alla disposizioni del Nuovo Codice della strada.

Art. 23 - **Giardini e parchi di uso pubblico o privato**

1. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati a giardino e parco devono essere sistemati con prati, alberature, siepi, percorsi ciclopedonali e pedonali e spazi di sosta.

2. Tali spazi devono essere sistemati in caso di nuovo impianto o di ristrutturazione in modo da:

- limitare i margini al fine della protezione acustica e della sicurezza;
- realizzare aree centrali con alberature rade;
- realizzare prati calpestabili con possibili chioschi e panchine;
- realizzare aree attrezzate (servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini) e percorsi ciclabili e percorsi "vita".

3. E' consentito lo spostamento delle alberature esistenti sulla base di un progetto esistente.

4. Nei giardini e parchi di uso privato non è consentito il taglio degli alberi se non ammalorati. Per le nuove costruzioni in cui sono previsti abbattimenti di alberi dovrà essere dimostrata la inevitabilità di tale operazione.

Art. 24 - **Impianti sportivi scoperti**

1. Gli spazi scoperti destinati ad impianti sportivi sono composti da impianti e campi da gioco, costruzioni atte ad ospitare spogliatoi, servizi di ristoro, sale attrezzi ed uffici collegati. L'altezza

massima è di 4 m e sono ammessi palloni pressostatici. I campi da bocce possono essere riparati da tettoie in struttura leggera.

2. Tali spazi devono essere sistemati in caso di nuovo impianto o di ristrutturazione in modo da:

- rispettare un orientamento corretto per lo svolgimento del gioco;
- limitare i margini al fine della protezione acustica e della sicurezza con impianti vegetazionali densi;
- realizzare attraversamenti percorsi pedonali ed alberature interne.

Capo 2 - Il sottosuolo

Art. 25 - Sbancamenti, scavi, e rinterrì

1. Sono considerati scavi e rinterrì gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo. Non rientrano tra gli sbancamenti, scavi e rinterrì, i movimenti di terra connessi all'attività agricole e alla sistemazione degli spazi verdi.

2. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

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

Capo 3 - I percorsi acquei

art. 26 - Argini e Fiume Brenta

1. Gli argini del fiume Brenta devono essere mantenuti nella loro sezione e tracciato secondo le caratteristiche esistenti.

2. Gli argini storici devono mantenere i filari alberati esistenti. I nuovi impianti o i rimpianti di esemplari ammalorati devono essere posti in modo da conservare il passo esistente del filare e la sezione dell'argine.

3. Lungo gli argini o alla loro base, possono essere realizzati percorsi ciclo-pedonali o percorsi ambientalistici in materiale permeabile.

4. Non è consentita l'installazione di insegne e cartellonistica pubblicitaria con l'esclusione degli indicatori dei servizi pubblici, segnaletica e assistenza stradale e descrittori del sito.

5. Non è consentita alcuna modifica alle sezioni e agli argini dei corsi d'acqua se non dopo il nulla osta delle autorità competenti. E' vietata comunque qualsiasi edificazione entro i 10m. dall'unghia dell'argine.

6. Eventuali variazioni delle caratteristiche formali e tecniche degli argini dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Piano di Bonifica o dalle direttive dell'autorità competente in materia.

Art. 27 - Corsi d'acqua artificiali: canali, fossi

E' vietato modificare la sezione e i tracciati dei canali e dei fossi, ad eccezione degli interventi dovuti alla difesa e al riassetto del regime idraulico autorizzati con parere favorevole dagli enti tecnici e ambientali istituzionalmente competenti.

Le rive e le sponde devono essere in materiale naturale, con semina e piantumazione di impianti vegetazionali adatti.

Art. 28 - Approdi, attracchi, ormeggi

1. Lungo il fiume Brenta è fatto divieto di realizzare ormeggi, attracchi, e scivoli per natanti anche di piccolo cabotaggio. Sono ammessi attracchi o piattaforme lignee prendisole con il nulla osta dell'autorità competente e dopo la presentazione di un piano ambientale dell'intera zona a parco.

Art. 29 - Ponti pedonali

I ponti pedonali e le passerelle devono avere dimensioni minime di m. 1,50 esclusi i parapetti. I parapetti possono essere realizzati con sedute interne ed elementi di arredo. I materiali strutturali devono essere legno, ferro e mattoni.

La pavimentazione e i collegamenti con le sedi stradali non devono comportare ostacoli alla percorribilità e alla sicurezza dei pedoni e ciclisti.

Capo 4 - I tracciati viari

Art. 30 - Generalità sui tracciati viari

1. La VPrg individua le aree destinate al mantenimento, alla modifica dei tracciati viari esistenti e alla creazione di nuovi tracciati.

2. La VPrg individua le in cartografia costituenti i tracciati viari quali gli spazi per la sosta automobilistica, i marciapiedi, percorsi ciclopedonali, percorsi pedonali e spazi pedonali, strade e rampe carrabili, definiti nei succ. artt.
3. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale di un nuovo tracciato viario, il tracciato ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare lo stesso all'interno della fascia, senza che ciò comporti variante al Prg.
4. Nella fascia di rispetto stradale possono essere realizzate opere e attrezzature attinenti alla viabilità e alla mobilità, quali adeguamenti della sezione stradale, arredo, segnaletica, canalizzazioni di opere e reti tecnologiche; possono essere realizzati parcheggi a raso, stazioni di rifornimento se indicati nelle Tav. di progetto o previsti in piani di settore o nelle regole generali del Sistema.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, é facoltà dell'Amministrazione Comunale l'imporre la rettifica del tracciato stradale per una profondità non superiore a m. 3 dal limite della recinzione o dell'edificio esistente, per motivi di pubblica sicurezza.

Art. 31 - Strade e carreggiate stradali

1. Le dimensioni delle carreggiate stradali nelle aree residenziali saranno di norma di ml. 6,00 per le strade a traffico limitato e ml. 7,50 per le strade principali. Viene consigliato comunque in tutte le strade di lottizzazione residenziale l'uso delle tecniche della moderazione del traffico compresa l'uso di materiali lapidei al posto dell'asfalto.
2. Le dimensioni delle strade esistenti devono avere una sezione con dimensioni minime consentite rispetto al tipo di traffico e velocità consentita:
 - inserendo marciapiedi, se mancanti, o allargando i marciapiedi esistenti;
 - inserendo piste ciclopedonali;
 - filari o siepi;
 - zona di sosta auto delimitate;
 - aree esclusivamente pedonali tipo slarghi pedonali.
2. Le carreggiate devono avere una pendenza trasversale utile a consentire la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche pari al 2%.
3. I materiali della pavimentazione delle carreggiate stradali automobilistiche è di norma l'asfalto o il cemento bituminoso; nelle aree a traffico moderato e limitato i materiali della carreggiata devono essere porfido, materiali cementizi, acciottolato, pietre resistenti al traffico veicolari lì dove vi è l'attraversamento pedonale o una zona di imposto rallentamento della velocità veicolare. In quest'ultimo caso, la differenziazione tra la zona esclusivamente pedonale e la carreggiata dovrà essere segnalata, al

pedone e all'automobilista, attraverso una diversa pavimentazione o l'inserimento di strisce in pietra o altro materiale scabro di avvertimento.

4. Nelle aree a traffico moderato e limitato, si possono avere rialzamenti della pavimentazione della carreggiata lì dove vi è l'attraversamento pedonale o una zona di imposto rallentamento della velocità veicolare.

5. I bordi di scolo delle carreggiate stradali possono essere in cls, pietra, acciottolato o erbose. Nelle aree a traffico moderato o limitato i bordi delle carreggiate possono essere anche non rettilinei .

6. Il Comune entro un anno dalla data di approvazione della Vprg adotterà un apposito provvedimento per la moderazione del traffico individuando tutte le soluzioni di massima per l'attuazione dello stesso.

Art. 32 - Piste ciclabili

1. La larghezza delle piste ciclabili deve essere maggiore di metri 1,50 se a senso unico e 2,00 se a doppio senso.

2. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.

Art. 33 - Percorsi e spazi pedonali

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

Al fine di favorire lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi pedonali devono avere una pendenza laterale del 2%.

2. Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e un facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette. E' consigliabile che la pendenza non superi il 12% per rampe lunghe fino a metri 0,50 , l'8% se lunghe fino a metri 2,00, il 7% se lunghe fino a metri 5,00, il 5% se più lunghe di metri 5,00.

Per dislivelli maggiori di metri 0,20 deve essere previsto un corrimano ad un'altezza di metri 0,90 e un cordolo di protezione. E' opportuno prevedere ogni 10 metri di rampa un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di metri 1,50.

3. I percorsi pedonali possono essere realizzati su sede propria o su strade e marciapiedi esistenti.

Art. 34 - **Percorsi ciclo-pedonali**

1. La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali deve essere maggiore di metri 4,00.
2. La divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia di avvertimento.
3. I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi esistenti.

Art. 35 - **Percorsi ambientali**

1. I percorsi ambientali sono destinati al passaggio di pedoni, ciclisti, animali, veicoli non a motore; il passaggio di automezzi a motore é vietato, escluso i mezzi pubblici della protezione civile, di soccorso, di pubblica sicurezza; é consentito il passaggio dei veicoli a motore dei residenti e degli addetti all'unità produttive agricole.

Tale divieto di passaggio sarà apposto dagli uffici competenti del Comune.

2. Lungo i percorsi ambientali e spazi scoperti connessi si prescrivono:

- uso di pavimentazioni permeabili;
- mantenimento e ripristino degli impianti vegetazionali autoctone;
- installazione di spazi scoperti quali: aree di sosta per persone e animali dotate di panchine e contenitori per rifiuti, fontane e abbeveratoi, capanni in materiale vegetale per l'osservazione della fauna.
- installazione di pontili galleggianti in legno e scivoli per piccole imbarcazioni.

3. Non è consentita l'installazione di insegne e cartellonistica pubblicitaria con l'esclusione degli indicatori dei servizi pubblici, segnaletica e assistenza stradale e descrittori del sito.

4. I percorsi ambientali sono quelli esistenti all'interno della zona parco e pre-parco e della zona agricola ovest individuati nella cartografia di Vprg con i filari alberati e i percorsi ciclo-pedonali.

Altri percorsi potranno essere individuati in sede di redazione del Piano ambientale del Parco Fluviale o di altri Piani di settore (per es. Il piano delle piste ciclabili o la revisione dello stesso).

Art. 36 - **Marciapiedi**

1. I marciapiedi devono consentire il transito dei pedoni. Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito ed eventuali fasce destinate alla posa di oggetti ed elementi diversi (illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, panchine, depositi di biciclette ecc.).

2. La larghezza della fascia di transito deve essere maggiore di metri 1,50 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere al massimo del 2%.

3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie e perciò facenti uso di carrozzine, o anche altri handicap, per esempio l'handicap visivo.

Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve avere una larghezza minima di metri 1,50 e una pendenza massima dell'8%.

4. Il percorso della ceramica. Entro un anno dalla approvazione della Vprg il Comune dovrà presentare e adottare un apposito studio per individuare "il percorso della ceramica", cioè un'apposita sistemazione degli spazi a terra (pedonali e per il parcheggio auto) che dovrà snodarsi da nord a sud per unire gli impianti, storici e non, legati al processo produttivo della ceramica e alla sua commercializzazione in loco. Obiettivo dello studio, che dovrà avere carattere anche di progettazione di massima, è quello di valorizzare la produzione locale e mettere in sicurezza i pedoni-utenti che ogni giorno si recano a visitare i luoghi della produzione ceramica.

Art.37 - Rampe carrabili

- 1.** Le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 20% se rettilinee e 15% se curve; il raggio minimo di curvatura deve essere di metri 6,00, la larghezza minima, se in rettilineo, di metri 4,00. I parapetti devono avere un'altezza pari a metri 1,20.
- 2.** Il materiale della pavimentazione deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentire la risalita anche in condizioni atmosferiche avverse.
- 3.** All'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno mt. 5.

Art. 38 - Parcheggi a raso

- 1.** I parcheggi possono avere suolo permeabile o impermeabile. Ciò comporta diversi requisiti.
- 2.** I parcheggi con suolo permeabile o semipermeabile devono avere il margine segnato con impianti vegetazionali, e la pavimentazione dovrà essere eseguita con materiali che consentano l'infiltrazione nel terreno delle acque meteoriche.
- 3.** Le aree a parcheggio con suolo impermeabile devono poter essere destinate ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.
L'alberatura (alberi d'alto fusto) deve avere un impianto regolare e i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Il fusto degli alberi non deve occupare gli spazi di ingombro e di manovra delle autovetture.
- 4.** Le dimensioni degli spazi per la sosta per le autovetture debbono essere pari a multipli di metri 2,50x5,00.

PARTE TERZA - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 39 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento, allegato del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art 10 della L.R. 61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, viene approvato ed entra in vigore secondo le procedure ed i termini stabiliti dal capo IV della legge regionale succitata.

Art. 40 - Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate le disposizioni regolamentari contenute nel precedente regolamento edilizio.

Art. 41 - Norme prevalenti

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

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

ALLEGATO - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.

1. I disegni devono essere datati e piegati nelle dimensioni UNI in scala uguale o superiore a quella indicata al seguente comma.
2. Gli elaborati devono in ogni caso comprendere:
 - a) documentazione catastale in scala 1:2000 estesa ad un ambito sufficientemente ampio della località interessata. Essa dovrà contenere i punti di riferimento idonei per individuare correttamente l'intervento proposto;
 - b) estratto cartografico dei piani urbanistici vigenti e adottati (P.R.G., strumenti attuativi);
 - c) relazione descrittiva dell'intervento che contenga anche l'indicazione delle norme urbanistiche vigenti ed adottate applicabili all'intervento stesso. Dovranno inoltre essere indicate le servitù e gli altri eventuali vincoli gravanti sull'area in esame.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti, assoggettati a specifiche discipline di tutela dalle disposizioni di leggi vigenti o dagli strumenti urbanistici, deve essere allegata alla D.I.A. una esauriente documentazione grafica e fotografica. Tale documentazione deve dimostrare la salvaguardia degli elementi caratterizzanti la tipologia e morfologia degli edifici. Deve inoltre essere allegata al progetto una relazione specifica che illustri l'utilizzo dei materiali, le modalità di intervento e gli accorgimenti da adottare per salvaguardare gli elementi costitutivi i caratteri originali degli edifici.
4. Si riporta di seguito l'elenco delle istanze con l'indicazione del numero di copie degli elaborati da allegare a ciascuna di esse :
 - denuncia di inizio attività n° copie 2;
 - permesso di costruire n° copie 3;
 - autorizzazione beni ambientali (art. 146, D.Lgs. 42/2004) n° copie 2;
 - parere ASL (ad esempio per attività produttive e simili) n° copie 2;

Nel caso di istanze non collegate al procedimento di permesso di costruire, le copie degli elaborati da allegare a ciascuna di esse risultano essere le seguenti:

- autorizzazione beni ambientali (art. 146, D.Lgs. 42/2004) n° copie 3
- accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 267 D.Lgs 42/2004) n° copie 2;

E' facoltà del Responsabile del Servizio, in relazione alla consistenza dell'intervento:

- ritenere sufficienti anche rappresentazione grafiche a scale diverse da quelle di seguito indicate;
- ritenere sufficiente la presentazione di una parte degli elaborati generalmente richiesti;
- richiedere documentazione integrativa.

Con riferimento al tipo di intervento richiesto, è obbligatoria :

- l'installazione di una superficie di pannelli fotovoltaici tale da assicurare una produzione di energia elettrica non inferiore a 0,5 kW per ciascuna unità abitativa, fermo restando che la produzione eccedente il minimo previsto dall'art. 4 comma 1-bis del D.P.R. 380/01 può essere raggiunta anche con eventuali altre fonti di energia rinnovabili;
- la relazione di cui all'Allegato E al D.Lgs. 192/05 (come modificato ed integrato con il D.Lgs. 311/06), completa dei calcoli e delle verifiche di cui all'Allegato I commi 15 e 16 al medesimo D.Lgs. 192/05, concernente il rendimento energetico nell'edilizia;
- la previsione di una vasca a tenuta, della capacità minima di 3 metri cubi, per il recupero delle acque meteoriche dalle coperture, nonché il relativo impianto per l'utilizzo delle medesime per usi irrigui e/o domestici sanitari (non potabili);

e, sempre con riferimento al tipo di intervento richiesto, i progetti devono inoltre contenere:

A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- a.) Relazione tecnica sul tipo di intervento;
- b.) Planimetria in scala 1:500 del lotto interessato, completa di tutte le quote orizzontali e verticali necessarie per individuare il lotto prima e dopo l'intervento, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi, con i relativi ingombri e altezze, e riportate inoltre le distanze dai confini sia della nuova costruzione che di quelle esistenti nei lotti confinanti, gli allineamenti stradali quotati, la larghezza delle strade prospicienti, l'ingombro planivolumetrico della costruzione;
- c.) Planimetria dell'area in scala adeguata, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrai, spazi per parcheggio, aree a verde e recinzioni.
- d.) Tutte le piante dei vari piani, fondazioni comprese, in scala 1:100, quotate e con la precisa destinazione d'uso dei vari locali con indicati volume, superficie, superficie finestrata e rapporto di aeroilluminazione e dimensioni forometriche;
- e.) Pianta della copertura in scala 1:100, con indicati gli eventuali volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, ecc.);
- f.) Tutti i prospetti esterni in scala 1:100, e almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'individuazione dei materiali e dei colori;
- g.) Almeno una sezione verticale in scala 1:100 quotata per ogni corpo di fabbrica ed una longitudinale se l'edificio è composto di più corpi di fabbrica;
- h.) Planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici, approvvigionamento idrico ed eventuale allacciamento alla rete del metanodotto, ove esiste;

- i.) I dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla sup. coperta, al volume e all'altezza fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
- l.) Copia atto notarile di compravendita o certificato catastale che attesti l'attuale proprietà rilasciati dall'Agenzia del Territorio in data non anteriore a 6 mesi dalla presentazione del progetto.
- m.) Dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria;
- n.) Riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- o.) Autorizzazione delle competenti autorità in relazione agli interventi richiesti (Genio Civile, Consorzi di bonifica, Soprintendenza, ecc.);
- p.) indicazione:
- delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dell'eventuale impianto di raffrescamento estivo;
 - della coibentazione adottata per le pareti e della loro trasmittanza;
 - dei dati sull'inerzia termica delle pareti (peso a mq. ecc.);
 - della potenzialità termica installata per mc. di volume abitabile (in Kcal/mc.) ove per volume abitabile si intende il volume interno utile escluse scale, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre;
 - del salto termico previsto per il progetto dell'impianto di riscaldamento;
 - degli apparecchi di regolazione automatica ed altri previsti per diminuire il consumo di combustibile (in caso di impianti che non permettano l'installazione di tali apparecchi, ciò dovrà essere esplicitato);
- q.) La presentazione dei progetti per singoli edifici nelle zone soggette alla L.R. 80/80 e per i beni culturali individuati ai sensi della L.R. 24/85 dovrà avvenire come segue:
- planimetria in scala 1:500 rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali necessarie ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali dei fabbricati e delle recinzioni debitamente quotate assieme alla larghezza delle strade prospettanti; dovrà essere altresì riportata la planivolumetrica di progetto con tutte le quote necessarie ad individuarla.
 - planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con indicati gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, le aree a verde con le relative alberature, le pavimentazioni, recinzioni, punti luce esterni, le pavimentazioni e quant'altro esistente sull'area e sulla stessa - o in casi di particolare complessità su altra tavola di uguale scala - le soluzioni proposte adeguatamente dettagliate.

- piante esecutive dei diversi piani in scala non inferiore a 1:50 opportunamente quotate e recanti l'indicazione della destinazione dei singoli locali destinati ad attività diverse dalla residenza dovrà essere indicata l'attività da svolgere.
- pianta esecutiva della copertura in scala non inferiore a 1:50 con indicati gli eventuali volumi tecnici (camini, torrini, vani scala, sovrastrutture varie, etc.).
- tutti i prospetti esterni in scala non inferiore a 1:50 con indicazione dei materiali usati e ogni altra necessaria informazione.
- almeno due sezioni di cui almeno una longitudinale e una trasversale in scala non inferiore a 1:50
- dettagli esecutivi di elementi morfologicamente rilevanti e/o caratterizzanti quali serramenti, infissi, portoni, cornicioni, cancellate, etc. in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20.
- almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso con indicazione dettagliata dei colori e materiali.
- planimetria del fabbricato in scala adeguata con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque di rifiuto e meteoriche con indicazione degli elementi tecnici componenti, quotato adeguatamente ed esteso fino alla rete colletttrice.
- tutti i dati metrici e stereometrici necessari a verificare la corrispondenza del progetto presentato con la presente normativa speciale.
- documentazione della proprietà mediante copia dell'atto notarile con allegato estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Agenzia del Territorio in data non anteriore a mesi sei dalla data di presentazione del progetto.
- dichiarazione di consenso a vincolo se necessaria ai sensi delle norme regolamentari ed urbanistiche vigenti.
- relazione.

Gli elaborati richiesti per la presentazione di progetti relativi ad interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, e di straordinaria manutenzione che comportino modificazioni degli elementi costruttivi in atto nell'immobile o unità edilizia sono quelli elencati in precedenza integrati come segue:

- rilievo quotato in scala non inferiore a 1:50 dei diversi piani dell'edificio e della copertura con dettagli in scala non inferiore a 1:20 di particolari significativi dell'edificio quali cornicioni, stipiti di finestre, portali, ecc.
- fotografie illustranti l'edificio nel suo complesso e i dettagli di cui al punto precedente in dimensione non inferiore a cm. 10x15.
- sovrapposizione tra stato di fatto e stato di progetto con indicazione in colori indelebili delle demolizioni (giallo) e delle costruzioni o ricostruzioni (rosso).

- relazione illustrativa dei criteri progettuali anche in relazione alle risultanze del rilievo effettuato e metodo d'esecuzione dei lavori progettati.

**B - PER AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, RISTRUTTURAZIONI RESTAURI E
MANUTENZIONE STRAORDINARIA:**

- a.) Le stesse indicazioni del comma precedente sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; deve essere prodotto un apposito elaborato con indicati sovrapposti lo stato di fatto e di progetto e con la colorazione in giallo i manufatti da demolire e in rosso da costruire. Deve essere presentata documentazione fotografica; deve essere allegata la planimetria del fabbricato censita all' Agenzia del Territorio.

**C - PER NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E
MODIFICAZIONI DI RECINZIONI:**

- a.) Planimetria in scala 1:200;
- b.) Sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1: 50, con l'indicazione dei materiali impiegati, con l'estensione alla sede stradale, se esiste.
- c.) Fotografie.

D - PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

- a.) Piante ed almeno una sezione quotate, in scala 1:100 del fabbricato con l'indicazione delle parti da demolire;
- b.) Adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

**E - PER LE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NELLE ZONE NON SOGGETTE A
L.R. 80/80 E L.R. 24/85:**

- a.) Relazione descrittiva dei lavori da eseguire;
- b.) Fotografia e planimetria catastale;
- c.) Elaborati necessari tra quelli indicati nel precedente punto B.

F - PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

- a.) Il progetto di variante e una sovrapposizione tra il progetto approvato e quello variante con indicate le variazioni in rosso e giallo o con retinatura diversa. In tal caso i termini di cui al successivo art.11 restano sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

G - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.

La predisposizione, presentazione e approvazione dei piani attuativi del PRG di iniziativa privata è regolata dalle disposizioni del presente regolamento.

DOMANDA DI APPROVAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La domanda di approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata da redigersi in bollo, dovrà contenere la chiara indicazione dell'oggetto e la completa elencazione degli allegati e dovrà essere sottoscritto:

- a) dai richiedenti;
- b) dal Progettista.

I soggetti sopraindicati dovranno indicare le proprie generalità, residenza e codice fiscale.

Il progettista che dovrà essere tecnico abilitato all'esercizio della professione e agirà soltanto nell'ambito ed entro i limiti delle proprie competenze, indicherà pure gli estremi di appartenenza all'ordine professionale.

Alla domanda di approvazione dovranno essere allegati:

- 1) i documenti attestanti il titolo dei proponenti il piano attuativo;
- 2) gli elaborati tecnici atti a consentire un'esauriente valutazione della legittimità, della validità formale e funzionale del piano attuativo proposto; essi sono da redigersi secondo le modalità ed i contenuti avanti riportati. Degli elaborati tecnici sono di norma richieste n°4 copie;
- 3) una copia degli accordi preliminari delle aziende erogatrici dei servizi tecnologici intesi a garantire la fattibilità tecnico-economica degli allacciamenti e delle relative forniture, o il loro potenziamento o adeguamento, in rapporto al tipo di insediamento previsto, tali accordi riguarderanno di norma:
 - energia elettrica
 - servizio telefonico
 - distribuzione idrica
 - raccolta delle acque meteoriche e reflue
 - distribuzione del gas;
- 4) qualora ne ricorra il caso, le seguenti autorizzazioni e certificazioni il cui rilascio compete ad autorità diverse dall'amministrazione comunale:
 - 4.1) nel caso in cui il piano attuativo preveda la formazione di nuovi accessi su strade Provinciali, o la modificazione di quelle preesistenti, autorizzazione della Provincia.
 - 4.2) qualora il piano attuativo proposto interessi aree ed immobili sottoposti a vincolo per la tutela ai

sensi e per gli effetti del DLgs 42/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

Dovrà pure essere allegata copia della domanda diretta ad ottenere le specifiche autorizzazioni dovute per l'esecuzione dell'intervento.

ELABORATI TECNICI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli elaborati tecnici degli strumenti urbanistici attuativi debbono documentare lo stato di diritto, lo stato di fatto ed il progetto in modo esauriente e dovranno essere presentati in copie, di noma ripiegate nel formato UNI A4.

Essi sono:

1) **Documentazione dello stato di diritto**

1.1. Estratto della disciplina urbanistica comunale.

L'area oggetto di intervento dovrà essere individuata con apposito contorno su copia della planimetria del PRG.

Dovranno altresì essere indicate le specifiche norme di attuazione dei suddetti atti, da cui risulta regolato l'intervento in oggetto.

1.2. Atti attestanti la proprietà e/o disponibilità dell'area.

1.3. Copia della mappa e certificato catastale rilasciato dalla competente Agenzia del Territorio in data non anteriore ai sei mesi dalla data della domanda,

1.4. Indicazione dei vincoli e delle servitù.

Saranno indicate con apposita grafia sull'elaborato di cui al successivo punto 2.2;

- servitù costituite per opere di urbanizzazione ed infrastrutturazioni tecniche (acquedotti, fogne, elettrodotti, metanodotti, ecc.);
- vincoli per i quali è richiesta apposita autorizzazione agli Enti competenti estranei all'Amministrazione Comunale;

2) **Documentazione sullo stato di fatto**

2.1. Rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area con indicazione dei capisaldi di riferimento, in scala non inferiore a 1:500 o per interventi di particolare natura ed estensione non inferiore a 1:2000.

2.2. Planimetria dello stato di fatto nella scala di cui all'elaborato precedente contenente l'individuazione di:

- i manufatti esistenti

- il tipo di copertura vegetale con indicazione delle essenze legnose
- il sistema idrografico di superficie
- elettrodotti, metanodotti, fognature, impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù e vincoli.
- viabilità e toponomastica.

2.3. Documentazione fotografica corredata di tutti gli elementi atti a descrivere le caratteristiche ambientali della zona e delle aree circostanti.

3) Documentazione di progetto

3.1. Planimetria nella scala 1:500 contenente tutti gli elementi progettuali:

- suddivisione e numerazione dei lotti con indicazione delle parti non edificabili in ragione di distanze di rispetto, servitù ed altri vincoli
- definizione della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle piazze con relative quote di riferimento e dei percorsi pedonali
- delimitazione degli spazi di verde con indicazione delle eventuali nuove essenze da porre a dimora
- ubicazione degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature
- determinazione per ciascuna delle precedenti individuazioni delle aree private, condominiali, pubbliche di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

3.2. Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso ed indicazione delle variazioni di morfologia del terreno atte a valutare gli interventi di scavo e di riporto e le opere di sostegno che si rendano necessarie.

3.3. Schema degli impianti tecnici relativi all'urbanizzazione primaria, in scala 1:500, e delle opere di sostegno, consolidamento, drenaggio, bonifica, previste nella relazione geologica.

3.4. Sezioni stradali tipo, in scala 1:50, con indicazione dei sottoservizi.

3.5. Proposta di sistemazione delle aree a verde, in scala 1:200.

3.6. Tabella del dimensionamento degli elementi urbanistici e edilizi di progetto.

Dovrà indicare:

- a) superficie territoriale (St) complessiva e superficie territoriale di ciascuna zona omogenea compresa nell'area d'intervento.
- b) superficie fondiaria di ciascun lotto e superficie fondiaria totale
- c) superficie utile e/o volume realizzabili su ciascun lotto ed in tutta l'area d'intervento
- d) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta per ciascun tipo di opera, e superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta per destinazione d'uso
- f) superficie destinata a verde privato e condominiale e a parcheggi privati

g) verifica per ciascuno dei dati precedenti b), c), d), e), f) del rispetto dei valori limite fissati dalla normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

3.7. Relazione illustrativa.

Dovrà schematicamente evidenziare le caratteristiche formali, funzionali, tecniche del progetto di intervento in relazione anche col contesto territoriale o urbano nel quale si inserisce, e dovrà definire il programma di attuazione delle opere in essa previste.

Alla relazione dev'essere allegata una previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle di urbanizzazione secondaria eventualmente attuate direttamente dal privato; tale previsione di spesa dovrà essere adeguatamente documentata sulla base di un computo metrico estimativo di massima delle opere da eseguire.

3.8. Norme di attuazione

Dovranno essere normate:

- a) le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione
- b) le tipologie edilizie, gli indici e i rispetti da osservare
- c) le destinazioni d'uso consentite
- d) l'eventuale prescrizioni per i materiali di rivestimento e di arredo per le recinzioni, per le essenze arboree da impiantare, ecc.

3.9. Proposta di convenzione.

La convenzione conterrà la clausola che il permesso di costruire a lottizzare è subordinata alla presentazione ed approvazione da parte della Giunta Comunale dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria.

PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Da presentare dopo l'approvazione del piano, ma prima del permesso di costruire il cui rilascio è subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi da parte dell'Autorità competente:

- a) Planimetria in scala 1:500 della rete stradale, parcheggi, verde pubblico e opere di urbanizzazione secondaria;
- b) Planimetria 1:500 della rete fognaria, acquedotto e gas;
- c) Planimetria 1:500 dell'impianto di illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica;
- d) Profilo in scala (1:1000 - 1:100) delle fognature e dell'acquedotto;
- e) Sezioni tipo di strade e parcheggio con riportati i sottoservizi, in scala 1:20 o 1:10, con indicazione dei materiali;
- f) Planimetria di sistemazione e arredo delle aree a verde pubblico in scala 1:200, con indicazione delle essenze arboree e arbustive e con particolari costruttivi delle opere di attrezzatura e arredo in scala 1:20 o 1:10;

- g) Progetto dell'eventuale impianto di depurazione e sistema di smaltimento acque reflue e meteoriche stradali;
- h) Progetto, in scala e tavole opportune, di opere di urbanizzazione secondaria;
- i) Relazione tecnica di verifica fognature, acquedotto e dell'impianto di illuminazione pubblica;
- l) Relazione tecnica sul tipo e caratteristiche dei materiali previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- m) Computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

L'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20/03/2003 classifica il territorio comunale come zona sismica e lo fa ricadere nella classe terza. Le costruzioni dovranno rispettare quanto contenuto in detta ordinanza e nei successivi provvedimenti. Gli interventi che possono alterare l'assetto geologico, geomorfologico, idrologico e che ricadono in terreni definiti pessimo, scadente e mediocre dalla "Carta delle penalità ai fini edificatori" del P.R.G. dovranno essere corredati, oltre a quanto previsto dai commi precedenti e dalla citata ordinanza da quanto segue in funzione della classe di rischio:

- a) interventi in "terreno pessimo": da uno studio, che mediante specifiche e puntuali indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche, certifichi con esattezza in quale classe ricade l'area interessata. Qualora le indagini confermino le caratteristiche di "terreno pessimo" dell'area, non sarà consentita alcuna nuova edificazione.
- b) interventi in "terreno scadente": da uno studio di fattibilità completo comprendente l'indagine geologico-tecnica da sviluppare su superficie e scala adeguate all'opera da realizzare, indagini geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche riferite all'area interessata dall'intervento;
- c) interventi in "terreno mediocre": da un rilievo geologico-tecnico volto ad individuare eventuali situazioni locali di rischio alle quali si dovrà provvedere con le più opportune indagini geognostico-esplorative sull'area direttamente interessata dall'intervento.