

COMUNE DI RAGOGNA

≡ ARCHIUR Srl UDINE



REGOLAMENTO EDILIZIO.

INDICE

SIGLE PRINCIPALI	4
-------------------------------	----------

REGOLAMENTO EDILIZIO.**CAPO I. GENERALITÀ.**

ART. 1.	Oggetto e valore del regolamento edilizio	5
ART. 2.	Deroghe	6
ART. 3.	Definizioni	6

CAPO II. RAPPORTI CON L'URBANISTICA.

ART. 4.	Area di pertinenza urbanistica	9
ART. 5.	Certificato di destinazione urbanistica	9
ART. 6.	Piano attuativo di iniziativa privata	10

CAPO III. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

ART. 7.	Istituzione, composizione, nomina e funzioni	12
ART. 8.	Incompatibilità, durata e decadenza	13
ART. 9.	Funzionamento e facoltà	13

CAPO IV. INTERVENTI E ATTI.

ART. 10.	Abilitazione e atti	15
ART. 11.	Documenti per l'abilitazione	15
ART. 12.	Caratteristiche dell'atto abilitativo	18
ART. 13.	Contributo di costruzione	19
ART. 14.	Documenti e cartello di cantiere	20
ART. 15.	Recinto di cantiere verso area pubblica	20
ART. 16.	Procedura per l'esecuzione	21
ART. 17.	Occupazione e intervento su suolo pubblico	22
ART. 18.	Scoperte fortuite	23
ART. 19.	Varianti al progetto abilitato	23
ART. 20.	Ultimazione dei lavori	24
ART. 21.	Ripristino dei luoghi	24
ART. 22.	Agibilità delle opere	25

CAPO V. REQUISITI DI EDIFICI.

ART. 23.	Dotazioni	27
ART. 24.	Caratteristiche di vani e strutture particolari	27
ART. 25.	Ventilazione	28

CAPO VI. IMPIANTI.

ART. 26.	Approvvigionamento idrico	30
ART. 27.	Evacuazione delle acque reflue	30
ART. 28.	Evacuazione delle acque meteoriche	30
ART. 29.	Illuminazione esterna	31

CAPO VII. OPERE ESTERIORI.

ART. 30.	Recinzazioni	32
ART. 31.	Sporgenze e aperture su suolo pubblico	32
ART. 32.	Sicurezza, igiene e decoro	33
ART. 33.	Opere di servizio e arredo urbano	35
ART. 34.	Applicazioni su opere	38

CAPO VIII. STRADE E OPERE LATERALI.

ART. 35.	Strade	39
ART. 36.	Accessi e altre opere laterali	39
ART. 37.	Insegne di esercizio nei nuclei storici	40

CAPO IX. EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO.

ART. 38.	Prestazioni energetiche	41
ART. 39.	Vetrate	41
ART. 40.	Raffrescamento	41
ART. 41.	Illuminazione	41
ART. 42.	Domotica	42
ART. 43.	Risparmio idrico	42
ART. 44.	Materiali eco-compatibili	42
ART. 45.	Incentivi all'edilizia sostenibile	42

SIGLE PRINCIPALI

AIA	autorizzazione integrata ambientale
ARPA	Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente
cm	centimetro
cm ²	centimetro quadro
DGR	delibera della Giunta regionale
DLGS	decreto legislativo
DM	decreto ministeriale
DPREG	decreto del presidente della Regione
LR	legge regionale
m	metro
m ²	metro quadro
m ³	metro cubo
PRGC	piano regolatore generale comunale
UNI	Ente nazionale di unificazione
VIA	valutazione di impatto ambientale

REGOLAMENTO EDILIZIO.

CAPO I. GENERALITÀ.

ART. 1. OGGETTO E VALORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

1. Il regolamento edilizio ha per oggetto opere e attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale del territorio e delle opere edilizie.
2. Il regolamento edilizio ha valore prescrittivo.
Là dove determinate azioni sono dal regolamento edilizio solo raccomandate: vale il principio che l'eventuale inosservanza va motivata adeguatamente.
3. Per norme di regolamento edilizio corrispondenti anche con integrazioni a norme sovraordinate o di settore restano salve le particolarità, le prevalenze, le cedevolezze, le precisazioni, le specialità, le decorrenze, i termini temporali, gli ambiti applicativi, le graduazioni, le semplificazioni, le esclusioni, le eccezioni, le esenzioni, le facoltà, le alternative, la corretta prassi applicativa, le deroghe e le tolleranze previste dalle norme sovraordinate o di settore.
4. In caso di contrasto del regolamento edilizio con norme sovraordinate generali o di settore, anche successive: prevalgono le norme sovraordinate generali o di settore, anche successive.
5. Le norme di regolamento edilizio corrispondenti anche con integrazioni a norme sovraordinate o di settore abrogate senza sostituzione o dichiarate incostituzionali cessano di valere dal momento della abrogazione o della dichiarazione di incostituzionalità.
Se le norme sovraordinate o di settore sono sostituite valgono le norme sostitutive, con le eventuali integrazioni presenti nel regolamento edilizio se compatibili.
6. In caso di contrasto del regolamento edilizio con norme di piani urbanistici: valgono le norme dei piani urbanistici fino alla loro soppressione o al loro adeguamento.
7. In caso di sopravvenienza di nuove norme sovraordinate o di settore aventi applicazione diretta: queste sono comunque da applicarsi, e se contrastanti con il regolamento edilizio vi prevalgono.
8. Il riferimento o rinvio a leggi, regolamenti, piani e circolari comprende eventuali loro modifiche, integrazioni e sostituzioni.
Il riferimento o rinvio di cui al periodo 1° è riferimento o rinvio dinamico.
9. Con il termine «legge» si intende qualsiasi atto normativo costituente regolamento europeo di applicazione diretta, legge statale, decreto legislativo statale o atto equivalente, legge regionale o regolamento di esecuzione di questi atti.
10. Per la sostituzione di atti con dichiarazioni, autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni valgono le norme di legge.
11. Il regolamento edilizio vale a tempo indeterminato.
Il regolamento edilizio può essere modificato, integrato o sostituito con la stessa procedura dell'originario o altra procedura prevista dalla legge.
12. I procedimenti in corso alla data di approvazione del regolamento edilizio possono a richiesta dell'attuatore essere portati a compimento secondo le norme previgenti.

13. Per modalità di applicazione del regolamento edilizio il Comune può dotarsi di criteri propri.

ART. 2. DEROGHE.

1. Gli interventi sono realizzabili in deroga ai piani urbanistici e al regolamento edilizio solo nei casi espressamente previsti dalla legge.
2. I vincoli imposti in applicazione di norme speciali possono essere derogati mediante autorizzazione dal soggetto competente, compatibilmente con la legge.
3. Possono eseguirsi in deroga al regolamento edilizio opere urgenti e indifferibili ordinate dal Comune o dall'autorità giudiziaria.

ART. 3 DEFINIZIONI.

1. Ai fini dell'applicazione di leggi, decreti, piani e regolamenti valgono le definizioni seguenti:
 - a) **abbaino**: struttura provvista di finestra verticale costituita sullo spiovente di un tetto;
 - b) **androne**: luogo di passaggio conducente dal portone di ingresso di un edificio al cortile o alle scale;
 - c) **balcone**: elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni;
 - d) **ballatoio**: elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto;
 - e) **bussola**: infisso a uno o due battenti applicato all'ingresso di edificio, anche esterna;
 - f) **casetta da giardino**: opera per deposito di attrezzi da giardino o per gioco dei bambini o simili, strutturalmente autonoma della superficie coperta massima di m² **9**, dell'altezza massima al perimetro di m **2,5**, di legno, metallo, plastica o simili, priva di allacciamento a reti tecnologiche, appoggiata o ancorata al suolo mediante opere minime;
 - g) **gazebo**: opera per attività temporanea, strutturalmente autonoma, della superficie coperta massima di m² **9**, dell'altezza massima al perimetro di m **2,5**, intelaiata, coperta ed eventualmente chiusa mediante telo o simile, appoggiata o ancorata al suolo mediante opere minime;
 - h) **loggia / loggiato**: elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni;
 - i) **lucernaio**: copertura trasparente, anche apribile, fissata a un telaio posta sullo spiovente di un tetto;
 - l) **pensilina**: elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno;
 - m) **pergola / pergolato**: impalcatura sostenente piante rampicanti, dell'altezza massima al perimetro di m **3**, di legno, metallo, plastica o simile, priva di

copertura e di chiusura, in cui la superficie permeabile all'aria e alla luce è uniformemente superiore all'**80%** della superficie complessiva;

- n)** pergotenda: opera di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, leggera e amovibile, costituita principalmente da telo o simile, in cui la struttura è il minimo elemento accessorio necessario al sostegno e all'estensione del telo o del simile, a servizio di un'opera principale;
- o)** pertinenza: opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, adeguatamente motivata, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà;
- p)** piano fuori terra: piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
- q)** piano interrato: piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
- r)** piano seminterrato: piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
È comunque inteso come seminterrato un piano per il quale più della metà della sua altezza complessiva e delle sue pareti si trovi al di sotto del livello del terreno circostante;
- s)** portico / porticato: elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio;
- t)** sedime: impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza;
- u)** soppalco: partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso;
- v)** serra bioclimatica: ambiente vetrato per almeno il **70%**, sporgente dall'edificio, non superante in termini di volume geometrico il **20%** dell'edificio, privo di opere di condizionamento estivo e di riscaldamento, volto a migliorare la prestazione energetica e il comfort abitativo;
- z)** sottotetto: spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante;
- aa)** superficie lorda: somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie;
- bb)** superficie totale: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio;
- cc)** terrazza: elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni;
- dd)** tettoia: elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali;
- ee)** uso pubblico: utilizzo senza condizioni di uno spazio da parte di una quantità indifferenziata di persone;

- ff)** veranda: locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- 2.** Ai fini di attività edilizia libera per opera caratterizzata da precarietà strutturale e funzionale si intende opera appoggiata, ancorata o zavorrata al suolo ed eventualmente a parete mediante elementi rimovibili senza demolizione, e avente un termine di esercizio inferiore a **1** anno.

CAPO II. RAPPORTI CON L'URBANISTICA.

ART. 4. AREA DI PERTINENZA URBANISTICA.

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura.
2. Vale la LR **19/2009**, articolo **33**.
Per area avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile prevista dalla LR **19/2009**, articolo **33**, comma **2**, si intende area in cui è ammesso intervento dello stesso tipo, della stessa destinazione d'uso.
L'area vincolata nella zona urbanisticamente compatibile diversa dalla zona omogenea dell'opera è proporzionata all'indice di fabbricabilità o al rapporto di copertura della zona urbanisticamente compatibile.
3. L'area di pertinenza urbanistica è individuata negli elaborati presentati per gli interventi comportanti l'applicazione dell'indice di fabbricabilità o del rapporto di copertura, mediante indicazione di foglio catastale, particella catastale e quantità di superficie vincolata.
4. Ai fini della determinazione del rapporto di cui al comma **1** una stessa area non può essere conteggiata in tutto od in parte per una seconda volta, se non quando siano venute a mancare opere preesistenti per demolizione o altra causa.
5. La pertinenza urbanistica copre le aree prescindendo dalla loro suddivisione in particelle catastali, e tenendosi conto della estensione della proprietà quale esistente al momento di formazione dell'atto abilitativo.
Alienazioni o trasferimenti di proprietà successive al sorgere della pertinenza urbanistica sono ininfluenti.
6. La pertinenza urbanistica può essere modificata, mantenendosi comunque vincolata dalle costruzioni esistenti un'area congrua con l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura sia vigenti che eventualmente adottati al momento della modifica.
La modifica è compiuta mediante comunicazione al Comune e presa d'atto del Comune.

ART. 5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di **30** giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche e le misure di tutela ambientale previste dalle leggi regionali **42/1996** e **9/2005** in materia di aree protette e prati stabili naturali riguardanti l'area interessata.
2. Vale la LR **19/12009**, articolo **34**.
3. L'avente titolo può richiedere una certificazione urbanistico-edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.

4. In caso di modifica dei piani urbanistici e del regolamento edilizio, la pubblicazione all'albo pretorio vale come notifica ai destinatari di certificato di destinazione urbanistica di adozione di variante del piano urbanistico generale, dell'eventuale piano urbanistico attuativo e del regolamento edilizio.

ART. 6. PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.

1. Sono documenti necessari per il piano attuativo di iniziativa privata:
- a) relazione illustrativa, comprensiva di obiettivi, criteri, contenuti, previsione di massima delle spese di urbanizzazione, tempi e priorità di attuazione, indicazione di rispetto del PRGC, e, se modificante questo, di rispetto dei limiti di variante di livello comunale;
 - b) norme di attuazione, comprensive di criteri e modalità di attuazione;
 - c) grafici di stato di fatto;
 - d) fotografie dell'area e dell'intorno;
 - e) grafici di piano, con la delimitazione delle aree;
 - f) schemi delle opere di urbanizzazione;
 - g) tavola numerica degli elementi urbanistici;
 - h) programma indicante le fasi e i tempi di attuazione;
 - i) se non comprendente beni soggetti a vincolo culturale: dichiarazione che non vi è interessamento di questi;
 - l) se comprendente beni e località soggette a vincolo paesaggistico: valutazione degli aspetti paesaggistici;
 - m) se non comprendente beni e località soggette a vincolo paesaggistico: dichiarazione che non vi è interessamento di queste;
 - n) se richiesto: nulla osta degli enti proprietari o gestori delle infrastrutture a cui l'area è da allacciarsi;
 - o) se dovuta: documentazione circa valutazione ambientale strategica (VAS);
 - p) se dovuta: documentazione circa siti di importanza comunitaria (SIC) - zone speciali di conservazione (ZSC) e zone di protezione speciale (ZPS);
 - q) asseverazione o, nei casi previsti, studio geologico e idraulico e parere regionale di compatibilità delle previsioni con le condizioni geologiche e idrauliche del territorio.
Nelle aree interessate lo studio geologico e idraulico dimostra il rispetto del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Tagliamento;
 - r) documento comprovante la disponibilità dei terreni;
 - s) schema di convenzione.
Per l'adempimento degli obblighi derivanti, la convenzione prevede garanzie finanziarie a favore del Comune mediante fideiussione bancaria o di primaria assicurazione a riscossione immediata alla prima richiesta pari al **100** per cento delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - t) planimetria indicante le aree da cedersi al Comune;
 - u) se comprende, fiancheggia o fronteggia aree di interesse storico, artistico, documentale o ambientale: lo stato di queste e gli elementi di salvaguardia e di armonizzazione previsti;

- v) se ha valore di atto abilitativo edilizio: i documenti richiesti per l'abilitazione delle opere;
 - z) se dovuto: lo studio di compatibilità idraulica ai fini dell'invarianza idraulica di cui al DPREG **83/2018**.
2. Il piano attuativo di iniziativa privata contiene tra l'altro:
 - a) la determinazione delle destinazioni d'uso delle singole aree;
 - b) l'individuazione eventuale di comparti edificatori costituenti unità minime di intervento;
 - c) la definizione delle tipologie costruttive e d'uso, con le eventuali indicazioni planovolumetriche.
 3. Le planimetrie di cui al comma **1**, lettere **c)**, **e)** e **f)** sono redatte in una scala adeguata rispetto alle dimensioni e alle caratteristiche dell'area, e tale da permettere una lettura agevole dell'insieme.
 4. Per piano attuativo di iniziativa privata di aree di interesse storico, artistico, documentale o ambientale gli elaborati sono approfonditi e integrati per rappresentare:
 - a) l'interesse storico, artistico, documentale o ambientale dei luoghi;
 - b) gli allineamenti esistenti e previsti;
 - c) gli elementi caratteristici esistenti e previsti.
 5. Il piano attuativo di zona di espansione insediativa è corredato, oltre che della documentazione già richiesta, anche di:
 - a) una relazione di fattibilità in ordine al possibile ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici;
 - b) prescrizioni in ordine agli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento e ai materiali da costruzione volte alla sostenibilità ambientale;
 - c) un'indicazione grafica e/o descrittiva in ordine al soleggiamento ed ombreggiamento;
 - d) prescrizioni in ordine alle sistemazioni esterne.
 6. Il Comune può chiedere che il piano attuativo di iniziativa privata sia presentato anche mediante documentazione informatica, strutturata e georeferenziata in ambiente GIS, asseverata conforme agli elaborati cartacei.

CAPO III. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.

ART. 7. ISTITUZIONE, COMPOSIZIONE, NOMINA E FUNZIONI.

1. La Commissione per il paesaggio è organo tecnico consultivo del Comune per funzioni delegate al Comune in materia di paesaggio.
2. La Commissione per il paesaggio è istituita dalla Giunta comunale.
3. La Commissione per il paesaggio è composta da:
 - a) il responsabile comunale del procedimento per il paesaggio;
 - b) un minimo di **2** a un massimo di **4** commissari nominati dalla Giunta comunale, scelti tra tecnici esterni all'Amministrazione comunale in possesso di diploma universitario, diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti ad almeno una delle seguenti materie:
 - 1) tutela paesaggistico-ambientale;
 - 2) storia dell'arte e dell'architettura, con particolare riferimento alla tradizione locale;
 - 3) restauro, recupero e riuso dei beni architettonici e culturali;
 - 4) progettazione edilizia e architettonica;
 - 5) progettazione urbanistica e pianificazione territoriale;
 - 6) scienze agrarie e gestione del patrimonio naturale;
 - 7) scienze geologiche.
4. La Commissione per il paesaggio:
 - a) si esprime su:
 - 1) le richieste di autorizzazione paesaggistica e sue varianti;
 - 2) gli accertamenti di compatibilità paesaggistica;
 - 3) gli oggetti su cui è richiesta dal responsabile del procedimento;
 - b) dà il parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici o a valenza paesaggistica, nell'ottica di una tutela complessiva, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e le congruità di gestione del bene tutelato;
 - c) può proporre speciali modalità esecutive;
 - d) indica i criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica di competenza comunale.
5. Il parere della Commissione per il paesaggio:
 - a) non è vincolante;
 - b) va motivato, anche se è favorevole;
 - c) è indipendente dagli aspetti urbanistici-edilizi.

La comunicazione al presentatore della richiesta di parere della Commissione per il paesaggio favorevole non equivale al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
6. In alternativa alla Commissione per il paesaggio come prevista in questo articolo può essere istituita una Commissione per il paesaggio in associazione tra più Comuni, previo convenzionamento tra i Comuni e formazione di un regolamento unitario, sostitutivo di questo articolo e degli articoli **8** e **9**.

ART. 8. INCOMPATIBILITÀ, DURATA E DECADENZA.

1. Sono incompatibili con l'appartenenza alla Commissione per il paesaggio:
 - a) gli amministratori comunali;
 - b) i dipendenti comunali, eccetto il responsabile comunale del procedimento per il paesaggio;
 - c) i tecnici comunque facenti parte dell'Area tecnica, eccetto il responsabile comunale del procedimento per il paesaggio;
 - d) i commissari della Commissione urbanistica se esistente;
 - e) i rappresentanti o dipendenti di enti ai quali la legge demanda di svolgere controlli e vigilanza sugli interventi edilizi ed ambientali nel territorio comunale di Tricesimo.
2. La Commissione per il paesaggio dura in carica per il tempo della consiliatura comunale in cui è nominata.
Dopo il rinnovo della consiliatura comunale la Commissione per il paesaggio mantiene validità fino alla istituzione della nuova.
3. Il commissario ingiustificatamente assente per più di tre riunioni consecutive può essere dichiarato decaduto dall'incarico ed essere sostituito.
4. Il commissario avente interessi suoi o del coniuge o di parenti fino al 4° grado e affini fino al 2° grado al progetto in esame si assenta dall'aula per l'intero tempo della trattazione di quel progetto.
Il commissario inadempiente all'obbligo di cui al periodo 1° può essere dichiarato decaduto dall'incarico ed essere sostituito.
5. Il commissario sostitutivo di decaduto, dimissionario o comunque venuto meno dura in carica per il tempo venuto meno al commissario sostituito.
6. Se per più di 3 volte consecutive non è raggiunto il numero minimo di commissari necessario per la validità delle riunioni: la Commissione per il paesaggio può essere dichiarata decaduta.
Per la ricostituzione e la durata della Commissione per il paesaggio e per la sostituzione dei commissari valgono le norme previste per la Commissione per il paesaggio e i commissari originari.
7. Vale la previsione di cui all'articolo 7, comma 6.

ART. 9. FUNZIONAMENTO E FACOLTÀ.

1. La funzione di presidente della Commissione per il paesaggio è svolta dal responsabile comunale del procedimento per il paesaggio.
La funzione di vicepresidente della Commissione per il paesaggio è svolta da uno dei commissari eletto da questa nella prima riunione utile.
2. Le funzioni di relatore e segretario sono svolte da un impiegato comunale incaricato dal responsabile delle funzioni paesaggistiche del Comune o da un suo delegato, non avente diritto di voto.
3. La Commissione per il paesaggio è convocata dal responsabile del procedimento per il paesaggio, ordinariamente almeno una volta al mese.
La convocazione delle riunioni è compiuta mediante nota tracciabile o comunque riscontrabile, ordinariamente almeno 3 giorni prima.

La convocazione delle riunioni ordinarie se concordata può essere unica per un anno intero o parte di questo.

4. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei commissari, tra cui il presidente o il vicepresidente.
5. Gli oggetti di parere sono esaminati secondo l'ordine cronologico di presentazione delle richieste, salvo motivate eccezioni.
6. La Commissione per il paesaggio può:
 - a) richiedere integrazioni documentali, nei limiti previsti dalle norme regolanti la materia;
 - b) richiedere indicazioni e chiarimenti sull'opera progettata;
 - c) effettuare accertamenti;
 - d) sentire il progettista.
7. Il parere della Commissione per il paesaggio è assunto a maggioranza dei commissari presenti.
In caso di parità di voti prevale il parere avente il voto del presidente.
8. Dei lavori della Commissione per il paesaggio è tenuta nota in un verbale.
Il verbale è sottoscritto da tutti i commissari presenti.
9. Le riunioni della Commissione per il paesaggio non sono pubbliche.
10. Può assistere alle riunioni della Commissione per il paesaggio, senza diritto di voto, il responsabile comunale dell'Area tecnica o un suo delegato.
11. Vale la previsione di cui all'articolo 7, comma 6.

CAPO IV. INTERVENTI E ATTI.

ART. 10. ABILITAZIONE E ATTI.

1. La realizzazione di opere e/o attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale del territorio e di opere edilizie è soggetta ad atto abilitativo.
Vale la LR **19/2009**.
2. Sono atti abilitativi:
 - a) il permesso di costruire;
 - b) la segnalazione certificata di inizio attività.
Restano salve le previsioni specifiche per:
 - a) attività edilizia libera e attività edilizia libera asseverata.
Le opere e attività di edilizia libera e attività edilizia libera asseverata sono comunque soggette alle previsioni dei piani urbanistici e del regolamento edilizio;
 - b) autorizzazione temporanea o in precario;
 - c) autorizzazione amministrativa per occupazione e/o intervento su suolo pubblico;
 - d) insediamenti produttivi;
 - e) autorizzazione unica per impianti di produzione e trasporto di energia e per impianti per la distribuzione di carburante;
 - f) procedura abilitativa semplificata per determinati interventi per la produzione di biometano e per determinati impianti per la produzione e trasporto di energia;
 - g) accertamento di conformità;
 - h) sanatoria;
 - i) convenzionamento tra attuatore e Comune;
 - l) attività edilizia dei privati su aree demaniali;
 - m) opere pubbliche comunali;
 - n) opere pubbliche statali e regionali.
Restano salve ulteriori previsioni specifiche di legge per casi speciali.
3. La demolizione di opere legittime è soggetta a comunicazione di inizio lavori asseverata.
4. L'atto abilitativo può essere condizionato dal Comune a speciali modalità esecutive.
5. Gli atti presentati per abilitare opere respinti o archiviati dal Comune possono essere riesaminati o riattivati a richiesta contenente argomenti o corredata di documenti superanti i motivi del respingimento o dell'archiviazione.

ART. 11. DOCUMENTI PER L'ABILITAZIONE.

1. Sono documenti necessari per l'abilitazione di opere:
 - a) i documenti indicati in un modello standardizzato;
 - b) se non indicato nel modello standardizzato sono inoltre necessarie:
 - 1) per permesso di costruire: asseverazione di un tecnico abilitato che le opere da realizzare sono conformi ai piani urbanistici vigenti e adottati, al regolamento edilizio vigente e alle altre norme di settore aventi incidenza sull'intervento, e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza,

antincendio, igienico-sanitarie non comportanti valutazioni tecnico discrezionali e per l'efficienza energetica;

2) per segnalazione certificata di inizio attività:

2.1) una relazione dettagliata, a firma di un tecnico abilitato e corredata degli opportuni elaborati progettuali, asseverante che le opere da realizzare sono conformi ai piani urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati e al regolamento edilizio vigente, e inoltre il rispetto delle leggi di settore aventi incidenza sullo specifico intervento, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, sicurezza stradale, barriere architettoniche, salvo i casi di deroga previsti dalla legge;

2.2) le eventuali autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati sostituendo gli atti o i pareri o le verifiche preventive di organi o enti appositi previsti per legge;

2.3) se la segnalazione certificata di inizio attività comprende altre segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori: il proponente presenta una segnalazione unica.

Se l'attività è subordinata ad atti di assenso o a verifiche preventive: il proponente ne presenta al Comune la richiesta, corredata della documentazione necessaria.

Nel caso di vincoli previsti nelle disposizioni sovraordinate in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e nelle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, di sicurezza stradale, dei cantieri e degli impianti e alle norme in materia igienico-sanitaria e in materia di barriere architettoniche e di accatastamento: valgono le norme di settore relativamente al rilascio degli eventuali atti di assenso preventivi all'inizio dei lavori;

- c)** per opera soggetta a certificazione energetica: schede di valutazione e scheda tecnica dell'edificio;
- d)** per struttura residenziale o semiresidenziale per anziani: verifica di compatibilità;
- e)** per struttura sanitaria privata: autorizzazione regionale;
- f)** per opificio in cui sono fabbricate, lavorate o custodite materie esplosive di qualsiasi specie: licenza del prefetto;
- g)** per opera comportante scarichi: autorizzazione allo scarico;
- h)** per impianto comportante emissioni in atmosfera: autorizzazione;
- i)** per accesso o altro intervento interessante strada: autorizzazione:
 - 1)** nel centro abitato: del Comune, previo nulla osta dell'ente proprietario o gestore della strada;
 - 2)** fuori dal centro abitato: dell'ente proprietario o gestore della strada;
- l)** per ricerca di acque sotterranee e terebrazione o scavo di pozzi: autorizzazione regionale;
- m)** per nuovo edificio, per ampliamento e per scavo a distanza da acqua pubblica a cielo aperto inferiore a metri **10** e per recinzioni e per smovimenti di terreno a

distanza da acqua pubblica inferiore a metri **4**: autorizzazione dell'ente proprietario o gestore dell'acqua pubblica.

Acqua pubblica è l'acqua appartenente al demanio idrico;

- n) per trasformazione di bosco o per riduzione di superficie forestale: autorizzazione regionale;
 - o) per riduzione della superficie di prato stabile naturale: autorizzazione regionale;
 - p) per impianto di illuminazione esterna: autorizzazione comunale;
 - q) per intervento su opera o area di interesse archeologico: autorizzazione o parere della Soprintendenza archeologia;
 - r) per derivazione di acqua pubblica: autorizzazione o concessione regionale;
 - s) per attività comportante modifica del suolo all'interno della fascia di **10** metri da corso d'acqua demaniale: autorizzazione idraulica;
 - t) per impianto per la telefonia mobile: parere dell'ARPA;
 - u) per antenna di emittenti pubbliche o private per il servizio pubblico: autorizzazione per l'emittenza;
 - v) per opera soggetta all'obbligo: documentazione di invarianza idraulica;
 - z) ulteriori documenti previsti dalla legge e/o dai piani urbanistici.
2. Gli elaborati progettuali indicano o comprendono comunque:
- a) stato di fatto e progetto, nell'area di intervento e nell'area circostante ove rilevante;
 - b) vincoli, servitù e rispetti;
 - c) alberi rilevanti;
 - d) per edifici: gli elementi per individuazione dell'area di pertinenza urbanistica;
 - e) le demolizioni e gli scavi e le ricostruzioni e riporti, distinti mediante specifica campitura o simbologia;
 - f) fotografie dell'area e del contesto dell'opera, a colori, con localizzati su un grafico i punti di ripresa;
 - g) motivazione delle soluzioni progettuali;
 - h) dimostrazione del rispetto dei piani urbanistici;
 - i) indicazione dei colori di muri, serramenti, recinzioni e altri elementi rilevanti;
 - l) altro richiesto dalla legge, dai piani urbanistici e dal regolamento edilizio.
3. L'autorizzazione temporanea o in precario è subordinata a:
- a) documentazione delle esigenze di carattere improrogabile e transitorio non altrimenti realizzabili;
 - b) parere favorevole della Giunta comunale;
 - b) prestazione al Comune di garanzia finanziaria mediante fidejussione bancaria o di primaria assicurazione a riscossione immediata alla prima richiesta, commisurata alle spese di demolizione, deposito o smaltimento dei materiali e ripristino dello stato dei luoghi, della durata minima di **5** anni.
L'importo della garanzia è fissato dalla Giunta comunale.
4. I documenti sono presentati in copia digitale, formato *pdf*, dimensione massima **15 mega-byte**.
In caso di presentazione anche in copia cartacea, la copia cartacea va asseverata conforme alla copia digitale.
5. L'avente titolo può richiedere una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento o sulla residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento a eventuali vincoli di pertinenza urbanistica, mediante

domanda corredata di idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione.

La documentazione può essere limitata a quanto necessario per valutare aspetti specifici.

La valutazione del Comune:

- a) vale solo per gli elementi chiaramente descritti nella documentazione presentata;
 - b) conserva validità per **1** anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modifiche delle leggi, dei piani urbanistici e del regolamento edilizio.
In questo caso il Comune notifica ai destinatari di valutazione preventiva temporalmente valida l'adozione di varianti del piano urbanistico generale, dell'eventuale piano urbanistico attuativo e del regolamento edilizio;
 - c) può non essere vincolante.
6. Gli elaborati progettuali, le dichiarazioni, le autocertificazioni, le attestazioni, le segnalazioni e le asseverazioni sono soggette a controllo a campione, secondo criteri fissati dal Comune.

ART. 12. CARATTERISTICHE DELL'ATTO ABILITATIVO.

1. L'atto abilitativo spetta al proprietario dell'immobile o ad altri soggetti cui è riconosciuto il diritto.
2. L'atto abilitativo non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali, né comporta limitazione dei diritti di terzi.
3. L'atto abilitativo è irrevocabile e comporta la corresponsione del contributo di costruzione come previsto dalla legge.
4. L'atto abilitativo comprende anche le opere temporanee necessarie alla cantierizzazione dell'intervento.
5. L'atto abilitativo indica il termine di ultimazione dei lavori.
Il termine di ultimazione dei lavori è non superiore ad anni **5** dalla data di ritiro dell'atto abilitativo se questo è permesso di costruire, o dalla data di presentazione se questo è segnalazione certificata di inizio attività.
Il termine di ultimazione di opere abilitate mediante permesso di costruire può essere prorogato, previa richiesta motivata, prima della scadenza.
Nei confronti della proroga non valgono né norme più restrittive eventualmente sopravvenute né misure di salvaguardia.
Il termine di ultimazione dei lavori di edilizia libera è di **1** anno dall'inizio dei lavori.
6. Decorso il termine per l'ultimazione dei lavori oggetto di permesso di costruire senza presentazione al Comune della richiesta di proroga: l'atto abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita.
In questo caso non sussiste l'obbligo del Comune di adottare un provvedimento espresso dichiarativo della decadenza.
7. L'atto abilitativo decade di diritto anche in caso di:
 - a) omesso ritiro dopo decorso **1** anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio, se è permesso di costruire;

- b) entrata in vigore di previsioni contrastanti dei piani urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, salvo che i lavori siano già iniziati e siano completati entro il termine di **3** anni dall'efficacia delle previsioni contrastanti.
8. La realizzazione della parte non ultimata di opere oggetto di permesso di costruire nel termine previsto è subordinata a un nuovo permesso di costruire, per le opere restanti, salvo che queste non rientrino tra le opere realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività o costituenti attività edilizia libera se l'atto originario è permesso di costruire, e tra le opere costituenti attività edilizia libera se l'atto originario è segnalazione certificata di inizio attività.
In questo caso è ricalcolato se dovuto il contributo di costruzione.
9. L'atto abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa, totalmente o parzialmente.
L'efficacia del trasferimento dell'atto abilitativo:
- a) è subordinata a:
- 1) trasferimento al nuovo intestatario della proprietà o altro diritto edificatorio;
 - 2) possesso del nuovo intestatario degli eventuali requisiti soggettivi eventualmente richiesti dai piani urbanistici;
 - 3) comunicazione al Comune del trasferimento e del nuovo intestatario;
 - 4) se l'atto abilitativo è permesso di costruire: presa d'atto del Comune del trasferimento e del nuovo intestatario;
- b) comporta:
- 1) il mantenimento della pertinenza urbanistica;
 - 2) il trasferimento al nuovo intestatario degli obblighi e delle responsabilità.
- Alla comunicazione di trasferimento dell'atto abilitativo sono allegati:
- a) copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la proprietà o altro diritto all'atto abilitativo;
 - b) documentazione attestante gli altri requisiti soggettivi eventualmente richiesti dai piani urbanistici.
10. Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato, su richiesta motivata, prima della scadenza.
La richiesta di proroga è presentata con le stesse modalità dell'atto abilitativo originario.

ART. 13. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

1. Il rilascio del permesso di costruire, la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, l'attività edilizia libera asseverata comportano la corresponsione del contributo di costruzione.
Questo contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, e al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dalla legge.
Nei casi di modifiche di destinazione d'uso senza opere edili, soggette a conguaglio ai sensi di legge, il contributo è dovuto per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione in ragione della maggiore incidenza della nuova destinazione.
2. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione

richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Se intende realizzare direttamente opere di urbanizzazione a scomputo del contributo previsto, l'attuatore ne presenta la richiesta, il progetto e la quantificazione della spesa.

La scomputabilità del costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dall'attuatore è comunque valutazione del Comune.

Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune al rilascio del permesso di costruire o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di edilizia libera asseverata.

Su richiesta dell'attuatore, la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione può essere rateizzata in **3** rate uguali.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di edilizia libera asseverata, è corrisposta in corso d'opera in **3** rate uguali.

5. Le rate di cui ai commi **3** e **4**:

a) sono corrisposte:

- 1) la prima al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata;

- 2) la seconda entro **30** giorni dall'inizio dei lavori;

- 3) la terza entro **30** giorni dalla ultimazione dei lavori, prima della agibilità;

b) sono garantite mediante fideiussione bancaria o di primaria assicurazione a riscossione immediata alla prima richiesta.

L'importo della garanzia è pari al **100%**.

La fideiussione può essere svincolata in progressione con i versamenti rateali.

ART. 14. DOCUMENTI E CARTELLO DI CANTIERE.

1. Nel cantiere è tenuta copia dell'atto abilitativo, con gli elaborati progettuali, e ogni altro documento previsto dalla legge.
2. Il cantiere è provvisto di un cartello:
 - a) della dimensione minima di m **40** x **55**;
 - b) resistente agli urti e al vento e fissato saldamente;
 - c) indicante in grassetto, mediante scritte alte almeno cm **1**, resistenti agli agenti atmosferici: l'opera, l'atto abilitativo, il titolare, il progettista, il calcolatore strutturale, il progettista degli impianti, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, l'impresa installatrice degli impianti e il responsabile della sicurezza.

ART. 15. RECINTO DI CANTIERE VERSO AREA PUBBLICA.

1. Per l'esecuzione di opere verso area pubblica o aperta al pubblico il costruttore chiude temporaneamente il luogo mediante recinto di cantiere di aspetto decoroso, alto almeno m **1,8**, evidenziato almeno agli angoli mediante fasce di colore rosso per tutta l'altezza e illuminato con lampade rosse dal tramonto all'alba.
Le porte sono fissate apribili verso l'interno e tenute chiuse durante la sospensione del lavoro.
Il recinto di cantiere è costituito resistente al vento e fissato saldamente, e ripristinato prontamente se degenerato.
2. Il recinto di cantiere non è necessario per opere di limitata entità da eseguirsi ai piani superiori.
In questo caso sono collocati segnali di avviso ai passanti.

ART. 16. PROCEDURA PER L'ESECUZIONE.

1. Il soggetto abilitato alle opere presenta prima dell'effettivo inizio:
 - a) la comunicazione al Comune della data di inizio dei lavori, indicando la ditta esecutrice e i tecnici responsabili della direzione lavori, dell'esecuzione e della sicurezza, che sottoscrivono per accettazione.
Per interventi da eseguirsi per parti a cura di più imprese le ditte possono essere indicate prima dell'inizio della parte specifica.
Le opere abilitate mediante segnalazione certificata di inizio attività possono essere iniziate dalla data di presentazione della segnalazione al Comune o dalla data di ricezione da parte del Comune in caso di presentazione mediante posta.
Le opere abilitate mediante segnalazione certificata di inizio attività possono essere eseguite direttamente senza affidamento dei lavori a imprese, quando gli interventi non rilevino ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, o non insistano sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico, su immobili pubblici o privati aperti al pubblico, o in tutti i casi in cui il segnalante dichiara di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.
La comunicazione di inizio dei lavori è presentata mediante un modello standardizzato.
La comunicazione non è necessaria per attività edilizia libera e per esecuzione diretta come prevista dalla legge, se non nei casi e con i documenti previsti dalla legge;
 - b) la denuncia delle opere strutturali disciplinate da norme tecniche, atto di nomina del collaudatore e dichiarazione del collaudatore di accettazione dell'incarico;
 - c) l'asseverazione dell'osservanza delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
 - d) per opere soggette a certificazione energetica: le schede di valutazione e la scheda tecnica dell'edificio;
 - e) il documento unico di regolarità contributiva della ditta esecutrice.
In assenza del documento unico di regolarità contributiva l'efficacia dell'atto abilitativo è sospesa;
 - f) la documentazione prevista dalla legge in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Per le varianti soggette a segnalazione certificata di inizio attività la presentazione della documentazione non è obbligatoria se questa è stata presentata in sede di intervento principale.

Per gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività sono sufficienti il certificato di iscrizione alla Camera di commercio e l'autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti;

- g)** per locali di intrattenimento e pubblico spettacolo: l'autorizzazione della prefettura;
 - h)** per l'utilizzo delle rocce e terre da scavo: i documenti previsti dalla legge;
 - i)** per la demolizione di opere su cui sono applicati elementi di utilità pubblica: comunicazione degli elementi destinati a essere rimossi;
 - l)** gli eventuali ulteriori elementi richiesti dalla legge o dai piani urbanistici.
- 2.** Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia con demolizione: se richiesto dall'attuatore o prescritto dal Comune l'inizio dei lavori è subordinato a una visita di controllo del Comune.
Decorsi **30** giorni dalla data di inizio dei lavori comunicata: in mancanza della visita i lavori possono comunque essere iniziati.
- 3.** I lavori si intendono iniziati quanto le operazioni di scavo, per le nuove costruzioni, o di rimozione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, risultino avviate al punto che possa essere constatata l'effettiva realizzazione di parte del progetto abilitato.
- 4.** Nel corso dei lavori il Comune può in ogni tempo effettuare visite di controllo per verificare la conformità dei lavori eseguiti al progetto abilitato.
- 5.** I soggetti di cui al capoverso **1** venenti meno sono sostituiti.
Fino alla indicazione dei soggetti nuovi l'efficacia dell'atto abilitativo è sospesa.

ART. 17. OCCUPAZIONE E INTERVENTO SU SUOLO PUBBLICO.

- 1.** L'occupazione e l'intervento su suolo pubblico per la realizzazione di opere sono soggetti ad autorizzazione amministrativa:
- a)** nel centro abitato: del Comune, previo nulla osta dell'ente proprietario o gestore del suolo;
 - b)** fuori dal centro abitato: dell'ente proprietario o gestore del suolo.
- 2.** La richiesta di occupazione di suolo pubblico:
- a)** è corredata di:
 - 1)** planimetria indicante l'area di cui è chiesta l'occupazione, quotata;
 - 2)** indicazione del tempo dell'occupazione;
 - b)** comporta il versamento di eventuali canoni o tasse previste dal Comune.
- 3.** L'intervento su suolo pubblico:
- a)** è attuabile a richiesta corredata di planimetria indicante l'intervento, quotata;
 - b)** comporta la prestazione di garanzia finanziaria mediante fidejussione bancaria o di primaria assicurazione a riscossione immediata alla prima richiesta, o versamento in contanti, a garanzia del ripristino dei luoghi.
L'importo della garanzia è fissato mediante regolamento comunale.
- 4.** Il Comune può prescrivere particolari modalità di ripristino del suolo pubblico in relazione al tipo di occupazione o intervento e alle caratteristiche del suolo.

5. Il Comune può negare l'autorizzazione alla collocazione di opere provvisoriale a terra in quanto ostacolanti il traffico o il paesaggio, e prescrivere l'adozione di ponti a sbalzo.
6. In caso di interruzione di lavori per più di **2** mesi non dipendente da cause di forza maggiore: il Comune può ordinare la rimozione delle opere provvisoriale e il ripristino dei luoghi a regola d'arte, fissandovi un termine.
In questo caso l'occupante esegue le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite.
Trascorso inutilmente il termine: il Comune può intervenire direttamente, utilizzando la garanzia fideiussoria e addebitando eventuali costi maggiori al destinatario dell'ordinanza.

ART. 18. SCOPERTE FORTUITE.

1. Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili di interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico o geologico ne fa denuncia entro **24** ore al soprintendente, al sindaco o all'autorità di pubblica sicurezza, e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.
Se si tratta di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia: lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione fino alla visita dell'autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
2. Conseguentemente alla scoperta di cui al capoverso **1** il Comune e la Soprintendenza possono ordinare la sospensione totale o parziale dei lavori, e subordinarne la ripresa alla modifica del progetto e alla formazione di un atto abilitativo nuovo o in variante o a speciali modalità esecutive.
3. Chi scopre fortuitamente ordigni bellici ne fa denuncia immediatamente al sindaco o all'autorità di pubblica sicurezza, e si astiene dal toccarli.
4. Il periodo di sospensione dei lavori per i rinvenimenti di cui ai commi **1** e **3** non è computato ai fini del termine per l'ultimazione.

ART. 19. VARIANTI AL PROGETTO ABILITATO.

1. Per modifiche di opere rispetto al progetto abilitato è necessario un atto abilitativo nuovo, del tipo previsto dalle norme vigenti al momento dell'atto abilitativo nuovo.
2. Se le modifiche sono compatibili con il concetto globale ispiratore del progetto abilitato, l'atto abilitativo nuovo può essere variante all'atto originario.
3. La varianti a permessi di costruire e le varianti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale, che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti e che siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalle norme in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dal DLGS **42/2004** e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, e in particolare dalle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e da quelle relative

all'efficienza energetica, sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, presentabile anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

4. Le varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, e varianti a comunicazioni di inizio lavori asseverate qualora le opere in variante siano riconducibili ad attività edilizia libera e attività edilizia libera asseverata sono realizzabili mediante attività edilizia libera asseverata.
5. Restano salve le tolleranze come previste dalla legge.

ART. 20. ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

1. I lavori si intendono ultimati quando le opere sono realizzate al punto da potere essere agibili.
2. Nel caso di utilizzo di terre e rocce da scavo l'esecutore presenta al termine dell'utilizzo conferma all'ARPA che i materiali da scavo sono stati completamente utilizzati secondo le previsioni.
3. L'abilitato alle opere e il direttore dei lavori comunicano al Comune entro **30** giorni l'ultimazione dei lavori.
4. Contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori:
 - a) il direttore dei lavori deposita presso il Comune asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica delle opere per il contenimento del consumo di energia negli edifici;
 - b) per opere soggette a certificazione energetica: l'abilitato presenta al Comune:
 - 1) la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato e alla relazione tecnica, asseverata dal direttore dei lavori;
 - 2) l'attestato di prestazione energetica di cui al DLGS **192/2005**, sottoscritto dal soggetto certificatore.
Per opere soggette a certificazione energetica di edilizia libera: il proprietario o avente titolo deposita presso il Comune l'attestato di prestazione energetica di cui al DLGS **192/2005** contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori;
 - c) per opere abilitate mediante segnalazione certificata di inizio attività: il tecnico abilitato presenta al Comune se previsto il certificato di collaudo, attestando la conformità dell'opera al progetto presentato, e se le opere realizzate hanno comportato modificazioni del classamento catastale.

ART. 21. RIPRISTINO DEI LUOGHI.

1. All'ultimazione dei lavori l'abilitato alle opere rimuove le opere provvisorie e ripristina i luoghi a regola d'arte.
2. Se alla scadenza di validità dell'atto abilitativo le opere non sono ultimate e non è stata presentata istanza di rinnovo: il Comune può ordinare la rimozione delle opere provvisorie e il ripristino dei luoghi, fissandovi un termine.
Trascorso inutilmente il termine: il Comune può provvedere direttamente, addebitandone i costi al destinatario dell'ordinanza.

3. Nel caso in cui il ripristino dei luoghi richieda opere non previste o non comprese nell'atto abilitativo o previste o comprese ma a termine di validità trascorso, il ripristino dei luoghi comporta la necessità di un nuovo specifico atto abilitativo.

ART. 22. AGIBILITÀ DELLE OPERE.

1. La segnalazione certificata di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, il rispetto delle disposizioni in materia di barriere architettoniche e la conformità dell'opera e degli impianti ai progetti. Queste condizioni sono asseverate da un tecnico abilitato.
2. La segnalazione certificata di agibilità è presentata al Comune dal soggetto abilitato alle opere o i suoi successori o aventi causa entro **30** giorni dalla ultimazione dei lavori per:
 - a) nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni;
 - b) ristrutturazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti potenzialmente influenti sulle condizioni di cui al capoverso 1.

Nel caso di intervento edilizio eseguito su edificio o unità immobiliare esistenti o loro parti dotate di certificato di agibilità o di segnalazione certificata di inizio attività: la nuova segnalazione certificata di inizio attività è necessaria solo se l'intervento rileva ai fini delle caratteristiche strutturali dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La non rilevanza dell'intervento ai fini delle caratteristiche strutturali ed il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, ai fini dell'agibilità, sono asseverate dal progettista dell'intervento edilizio o da altro tecnico abilitato all'atto della dichiarazione di fine dei lavori o in sede di sanatoria.

3. L'utilizzo delle opere di cui al capoverso 2 può essere iniziato dalla data di presentazione al Comune della segnalazione certificata di agibilità, corredata della documentazione prevista.
4. La segnalazione certificata di agibilità:
 - a) è presentata mediante un modello standardizzato;
 - b) è corredata di:
 - 1) documenti indicati nel modello standardizzato;
 - 2) certificato di potabilità dell'acqua, dell'autorità competente o di altro soggetto abilitato se l'approvvigionamento è da pozzo, o autocertificazione se da acquedotto;
 - 3) dichiarazione del servizio tecnico comunale di esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente poste a scomputo di oneri di urbanizzazione;
 - 4) segnalazione di attivazione, per le industrie insalubri di 1^a classe;
 - 5) prova di avvenuto adempimento degli obblighi per attività comportanti rischio di incidenti rilevanti;
 - 6) prova della apposizione a ogni ingresso del numero civico.
Il numero civico è assegnato dal Comune;
 - 7) attestazione di versamento per il diritto comunale se previsto.
5. Ai fini dell'agibilità il calcolo della superficie utile:

- a) nelle unità immobiliari destinate a residenza è effettuato assicurando per ogni abitante una superficie utile non inferiore a **14 m²** per i primi **4** abitanti e a **10 m²** per ciascuno dei successivi;
 - b) nei luoghi di lavoro per produzione di beni e di servizi è effettuato secondo le linee guida di cui alla DGR **2117/2013**.
6. La segnalazione certificata di agibilità può essere anche:
- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
7. La segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso prevista dalla legge.

CAPO V. REQUISITI DI EDIFICI.

ART. 23. DOTAZIONI.

1. Gli edifici di nuova costruzione o ricostruzione aventi un numero di unità immobiliari servite da una stessa scala superiore a **6** sono dotati di locali di uso comune, anche per biciclette, passeggini e carrozzine per diversamente abili, a livello dell'ingresso principale, della superficie netta minima di m² **1,5** per ogni unità immobiliare.
2. Gli edifici sono dotati di contenitori per la posta.
Per la posta, sulle facciate verso strada di edifici soggetti a vincolo culturale:
 - a) sono vietati i contenitori;
 - b) sono ammesse nella muratura o nelle porte feritoie della dimensione massima di cm **25 x 4** per ciascuna, nei limiti di compatibilità con il vincolo.
3. I quadri elettrici e i contatori dell'energia elettrica nei vani scala degli immobili plurifamiliari sono raccomandati essere collocati in un locale protetto dall'incendio o, in alternativa, racchiusi entro un armadio metallico cieco.

ART. 24. CARATTERISTICHE DI VANI E STRUTTURE PARTICOLARI.

1. L'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno è ammessa a condizione che questi siano dotati di:
 - a) sistema di ventilazione forzata, garantente almeno **4** ricambi d'aria all'ora, funzionante automaticamente a chiusura ritardata di almeno **10** minuti dopo l'uso;
 - b) presa d'aria dall'esterno;
 - c) collegamento ad acquedotto o impianto idrico a funzionamento continuo.
2. La realizzazione di scale e loro disimpegni senza finestratura sull'esterno è ammessa a condizione che:
 - a) siano garantite condizioni di sicurezza e igiene;
 - b) scale e disimpegni siano dotati di ventilazione, diretta per le scale, ed eventualmente indiretta per i disimpegni.

I vani scala di edifici multifamiliari sono realizzati tali da permettere la movimentazione di lettighe o manovre analoghe.
3. I vani per taverna:
 - a) se seminterrati o interrati sono isolate almeno le pareti mediante intercapedine aerata o altra soluzione tecnica della stessa efficacia;
 - b) sono dotati di aperture aeroilluminanti minime pari a **1/15** della superficie di pavimento;
 - c) se dotati di opere per attivare fuoco a fiamma libera rispettano le norme UNI.
4. Le serre bioclimatiche:
 - a) sono realizzate apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dell'involucro solare;
 - b) sono dotate di sistemi di ombreggiamento estivo.
5. Il pavimento e le pareti dei servizi igienici in corrispondenza di erogatori d'acqua sono impermeabilizzati.

6. Le pareti di cucine o posti di cottura in corrispondenza di erogatori d'acqua e fornelli sono impermeabilizzati.
7. Nelle strutture collettive, quali ad esempio strutture sanitarie, socio assistenziali e turistico ricettive, sono adottate soluzioni progettuali che evitino condizioni favorevoli allo sviluppo di *biofilm*, in particolare nell'impianto idrico sanitario, negli impianti di condizionamento centralizzati, nei condensatori evaporativi e nelle torri di raffreddamento.
Per le strutture di cui al periodo primo valgono le Linee guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi di cui alla Conferenza Stato - Regioni **7 5 2015**, capitolo 5.

ART. 25. VENTILAZIONE.

1. Gli edifici sono realizzati in modo tale da utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le possibilità distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale.
2. Per ventilazione, se le aperture non rispettano le misure di legge possono impiegarsi sistemi di ventilazione meccanica, per i quali è raccomandata l'adozione di:
 - a) sistemi di ventilazione ad azionamento meccanico garantenti un ricambio d'aria continuo medio giornaliero pari al valore indicato dalla normativa tecnica o dalla legge in relazione alla destinazione d'uso;
 - b) motori efficienti a velocità variabile o dotati di *inverter*;
 - c) recuperatori di calore efficienti;
 - d) misure per il rispetto dei requisiti acustici delle sorgenti sonore e degli edifici.
 Per gli impianti aeraulici (volti alla qualità dell'aria) a fini di benessere valgono le norme UNI.
In ogni caso per gli impianti aeraulici:
 - a) è raccomandato di evitare il ricircolo dell'aria;
 - b) valgono le linee guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi di cui alla Conferenza Stato - Regioni **7 5 2015**, capitolo 5.
3. Se la portata totale del ricambio e il numero di ore di funzionamento è superiore ai valori previsti dalla legge: gli impianti di ventilazione meccanica sono dotati di un sistema di recupero del calore.
4. Negli edifici di nuova costruzione:
 - a) è raccomandata una ventilazione su ogni lato libero del fabbricato;
 - b) nei locali interrati e seminterrati e nei locali al piano terra privi di seminterrato o interrato sottostante sono adottati accorgimenti per impedire il passaggio del gas *radon* agli ambienti destinati alla permanenza di persone, anche per disimpegni e vani scale.
Per gli accorgimenti valgono le indicazioni e proposte per la protezione degli edifici dal gas *radon* dell'ARPA FVG.
5. Nelle abitazioni la zona cottura, se sprovvista di finestra, è realizzata ampiamente comunicante con il locale di pranzo e/o soggiorno, la cui superficie fenestrata apribile è calcolata in base alla superficie complessiva del locale di pranzo e/o soggiorno e della zona cottura.
6. Le finestre poste ad altezza superiore a m 1 sono rese apribili per mezzo di comandi posti ad altezza di persona.

7. I locali accessori ciechi sono raccomandati essere dotati di griglia o fessura nella porta di ingresso.

CAPO VI. IMPIANTI.

ART. 26. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.

1. L'approvvigionamento idrico per uso umano può avvenire mediante acquedotto o pozzo.
2. Nel caso di approvvigionamento idrico per uso umano mediante pozzo o sorgente autonomi: il certificato di agibilità dell'edificio è subordinato alla presentazione del certificato di potabilità dell'acqua, dell'autorità competente o di altro soggetto abilitato se l'approvvigionamento è da pozzo o sorgente autonomi, o autocertificazione se da acquedotto.
Se l'acqua proviene da pozzo o sorgente autonomi, la potabilità dell'acqua è certificata da analisi eseguita da un laboratorio accreditato e di data non anteriore a tre mesi, ed è elaborato un piano di autocontrollo per la verifica della persistenza nel tempo dei requisiti di potabilità che preveda, in base alla valutazione dei rischi, campionamenti periodici, con periodicità comunque almeno annuale.

ART. 27. EVACUAZIONE DELLE ACQUE REFLUE.

1. Le acque reflue sono allontanate dall'edificio mediante condutture di materiale impermeabile, mantenute possibilmente distaccate dai muri e dai solai.
2. Le colonne di scarico delle acque reflue sono dotate di tronchi di traduzione delle esalazioni oltre la copertura dell'edificio.
In edifici con servizi igienici sovrapposti è raccomandato che i tronchi siano realizzati indipendenti fino oltre la copertura, o convoglianti le esalazioni in un condotto unitario che eviti il reflusso e permetta la manutenzione.

ART. 28. EVACUAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE.

1. Le coperture di edifici sono dotate di canali per la ricezione e la traduzione delle acque meteoriche alle colonne di scarico.
2. Le colonne di scarico delle acque meteoriche:
 - a) rispettano nell'insieme una sezione minima di 1 cm^2 per ogni m^2 di copertura;
 - b) in corrispondenza di spazi pubblici sono incassati nel muro o realizzati con materiale resistente agli urti per un'altezza minima di m **2,2**.
3. In corrispondenza di marciapiede le acque sono scaricate con passaggio sotterraneo.
4. Nel caso di intervento di conservazione tipologica o risanamento conservativo in edificio con solaio esistente a quota inferiore a **15 cm** rispetto al piano di campagna, se non è possibile il rispetto della quota minima è realizzato adeguato sistema di raccolta e di allontanamento delle acque meteoriche, oltre ad adeguato sistema di isolamento dei vani dal pericolo di infiltrazioni.

ART. 29. ILLUMINAZIONE ESTERNA.

1. Gli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento di pertinenza di edifici in aree private sono dotati di illuminazione tale da garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.
2. L'illuminazione esterna in aree private è realizzata tale da non recare disturbo al vicinato oltre la normale tollerabilità.

CAPO VII. OPERE ESTERIORI.

ART. 30. RECINTAZIONI.

1. Le recintazioni di proprietà a distanza da spazio pubblico o di uso pubblico minore di m **10** rispettano un'altezza massima di m **2**.
Presso fondi a dislivello l'altezza massima è aumentata fino alla misura necessaria per realizzare verso il fondo recintato l'altezza di m **1,2**.
2. Sono esclusi dall'applicazione del limite di altezza di cui al comma **1**:
 - a) ripristino o nuova realizzazione di cancelli e loro protezioni;
 - b) ripristino o nuova realizzazione di recintazioni di pietra, sasso e/o mattone o miste di pietra, sasso e/o mattone a vista conformi alla tradizione locale;
 - c) ripristino di recintazioni di pregio esistenti.
3. Le recintazioni sono realizzate rigide, durevoli, resistenti agli urti e al vento, sicure.
4. In occasione della realizzazione di nuove recintazioni o rifacimento di esistenti il Comune può prescrivere:
 - a) il ricavo di uno spazio accessibile dalla strada per contenitori di rifiuti;
 - b) l'allineamento con eventuali preesistenze;
 - c) l'arretramento per realizzare o adeguare opere di viabilità;
 - d) raccordi particolari presso curve, accessi, intersezioni o diramazioni stradali;
 - e) modalità esecutive volte alla sicurezza, al decoro e all'omogeneità con recintazioni e/o edifici contigui;
 - f) tipi di recintazione e opere di contenimento del terreno per motivi paesaggistici e ambientali.
5. Sono vietati cancelli apertisi sopra spazio pubblico o di uso pubblico o su stalli di sosta.
6. Le recintazioni nuove o sostitutive di preesistenti presso strade interne al centro abitato rispettano una distanza dall'asse stradale esistente o previsto minima di m **5**, salvo diverso allineamento prescritto o permesso dal Comune.
7. Le previsioni di questo articolo vengono meno rispetto a previsioni specifiche di legge o di piani urbanistici.

ART. 31. SPORGENZE E APERTURE SU SUOLO PUBBLICO.

1. Le sporgenze di opere, compresi impianti e serramenti, su suolo pubblico o di uso pubblico rispettano un limite massimo di:
 - a) fino all'altezza di m **2,2**: m **0,2**, purché marciapiedi o passaggi pedonali non siano ridotti a una misura inferiore alla minima prevista contro le barriere architettoniche;
 - b) dall'altezza di m **2,2** all'altezza di m **5**: m **1**;
 - c) oltre l'altezza di m **5**: m **2**.

In ogni caso le sporgenze superiori a m **0,1** ad altezza inferiore a m **5** rispettano un arretramento dalla carreggiata minimo di m **1**.
Il Comune può comunque:

 - a) ammettere sporgenze maggiori per:

- 1) mantenimento, ripristino o servizio di opere esistenti.
 - 2) impianti e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
 - 3) rivestimento di facciate per motivi di risparmio energetico se per obiettivi costruttivi non è possibile realizzare l'opera interna;
- b) vietare o limitare sporgenze e aperture su suolo pubblico o di uso pubblico in situazioni critiche, in particolare in corrispondenza di strada stretta.
- Resta salvo quanto previsto al comma 2.
2. Le tende parasole e/o parapioggia aggettanti da edifici su suolo pubblico o di uso pubblico rispettano:
- a) un limite di sporgenza dalla facciata massimo:
 - 1) in genere: di m **2,5**;
 - 2) per esercizio di somministrazione di alimenti e bevande: di m **5**;
 - b) un limite di arretramento dalla carreggiata minimo di m **1**;
 - c) un limite di altezza minimo di m **2,2**.
- L'apposizione di tende può essere vietata se costituenti ostacolo al traffico o comunque limitanti la visibilità.
- Per tipo, larghezza, colore e modello di tende parasole e/o parapioggia fronteggianti spazio pubblico o di uso pubblico valgono le norme di cui all'articolo **33**.
3. Le finestre di locali seminterrati apertisi su spazio pubblico o di uso pubblico sono rialzati alla base rispetto allo spazio pubblico di almeno m **0,2**, e dotati di inferriata fissa.
4. Le bocche di aerazione su facciata su spazio pubblico:
- a) sono ammesse solo se obbligatorie per legge e l'aerazione non è correntemente realizzabile su altra facciata, e salvo quanto indicato alla lettera **b**);
 - b) sono vietate per evacuazione di fumi di cucina;
 - c) rispettano un'altezza minima di m **2,2**.

ART. 32. SICUREZZA, IGIENE E DECORO.

1. Le aree aperte e le opere sono mantenute in uno stato di sicurezza, igiene e decoro. In ogni caso il possessore adotta misure per rimuovere o mettere in sicurezza tetti, solai, facciate, serramenti e recinzazioni pericolanti, e chiudere in sicurezza aperture di edifici e di aree abbandonate.
2. Per aree aperte e opere ridotte ad uno stato di insicurezza, inigienicità e indecorosità il Comune può ordinare al possessore gli interventi necessari a realizzare uno stato come previsto al comma 1.
In caso di inadempienza all'ordine di cui al periodo 1° il Comune può intervenire direttamente, addebitandone le spese al possessore.
3. I muri degli edifici e delle recinzazioni verso esterno sono mantenuti del colore naturale se di pietra, sasso e/o mattone o misti di pietra, sasso e/o mattone a vista, o, se intonacati, colorati di un colore tenue, unico per intero edificio o per corpi di fabbrica, e per intera recintazione o per parti diverse.
È ammesso un colore diverso da tenue:
 - a) del piano terra, solo della gamma dei grigi, in caso di elemento architettonico di separazione tra piano terra e piani superiori;
 - b) per elementi architettonici, decorativi o funzionali speciali;

- c) in intervento di recupero se presente anche solo traccia attendibile di un colore storico diverso, anche da analisi stratigrafica o da documentazione storica.
In questo caso il colore diverso può essere quello storico;
- d) in un contesto di colori scuri costituito da altri edifici o da vegetazione densa esistente prevista mantenuta.

In ogni caso i colori dei muri e delle recinzioni:

- a) sono vietati sgargianti;
- b) sono realizzati con materiale traspirante e opacizzante;
- c) rispettano un principio di armonizzazione con il contesto territoriale.

Sono vietati inserti di pietra, sasso e/o mattone nuovi o da recupero se non con contorno lineare verticale e orizzontale o per singoli pezzi lavorati artisticamente.

I colori sono soggetti comunque a esame preventivo del Comune.

Il colore può essere comunque prescritto dal Comune.

Il Comune può motivatamente negare il colore proposto e prescrivere colore diverso.

4. Le serrande di negozi, uffici, servizi e laboratori:
 - a) sono vietate a griglia retrattile;
 - b) sono colorate scure o come la parete dell'edificio.
5. Gli edifici per accessori sono realizzati di tipologie, materiali, forme e colori armonizzati con gli edifici decorosi principali.
6. I depositi all'aperto anche se coperti, i box, le tettoie accessorie, le opere e le aree per allevamenti di animali per consumo proprio, le baracche anche di cantiere e in genere le opere degradanti il paesaggio devono essere schermate o sottratte alla vista dagli spazi pubblici principali mediante barriere vegetali o murarie.
La schermatura o la collocazione come prevista al periodo primo è condizione per la realizzazione nel lotto di ogni nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione generale.
7. Le opere di attività edilizia libera sono realizzate o costituite di tipologie, materiali, forme e colori armonizzati con il luogo.
8. Le macchine per condizionatori e le parabole e antenne radiotelevisive fronteggianti spazio pubblico sono collocate arretrate rispetto a elementi edilizi potenzialmente occludenti la loro vista, o colorate tali da ridurne al minimo l'evidenza rispetto allo sfondo.
9. Le parabole e antenne radiotelevisive di edifici nuovi, ricostruiti o oggetto di ristrutturazione generale sono centralizzate.
10. I pannelli solari termici e fotovoltaici a servizio di singoli edifici sono posti integrati o complanari alla copertura se questa è a falda/e, e occultati da terra se questa è piana o di pendenza inferiore alla minima utile per l'efficienza del sistema energetico.
11. Le cabine e i contenitori di comandi e contatori fronteggianti spazio pubblico sono inseriti nella sagoma dei fabbricati o colorati tali da ridurne al minimo l'evidenza rispetto allo sfondo.
12. I serbatoi di gas di petrolio liquefatto sono ammessi:
 - a) interrati, salvo dimostrata impossibilità tecnica, e salvo quanto indicato alla lettera b);
 - b) in zona di insediamento produttivo anche fuori terra, purché, se fronteggianti spazio pubblico, schermati verso spazio pubblico.

13. Le linee elettriche e telefoniche esterne a servizio di singoli edifici sono posate interrato.
14. I cavi di antenne radiotelevisive a servizio di singoli edifici sono posati interni alle costruzioni o incassati.
15. Le canne fumarie nel centro abitato sono vietate di materiale riflettente.
16. I portici aperti al pubblico:
 - a) sono realizzati tali che fino all'altezza di m **2** in nessun punto vi sia una larghezza utile minore di m **1,5**;
 - b) sono illuminati.
17. In occasione di opere tipiche di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento superiore al **10%**, ricostruzione e ristrutturazione generale di allevamenti zootecnici non per consumo proprio, nella fascia di **150** metri da strada regionale ex provinciale e salvo che per le parti occultate da edifici altri è fatto obbligo di costituire compatibilmente con lo stato dei luoghi una fascia arborea e arbustiva dello spessore di almeno metri **5**, a densità colma, alta all'impianto almeno metri **2** e a maturità almeno come le opere, interposta rispetto a tutte le opere dell'allevamento zootecnico visibili, comprese le esistenti e compresi i depositi all'aperto.
18. Il Comune può prescrivere:
 - a) l'adozione di misure per mitigare l'impatto e armonizzare le opere nel contesto territoriale.
In particolare il Comune può motivatamente negare il colore proposto per serramenti e altri elementi rilevanti, e prescrivere colore diverso;
 - b) la rimozione o l'occultamento mediante opere di muratura e/o di verde di opere precarie o indecorose;
 - c) la finitura di opere esistenti al grezzo;
 - d) la sistemazione delle aree scoperte.
19. Per piantagioni non costituenti coltura agraria sono vietate piante alloctone rispetto a Ragogna e comuni suoi confinanti, se non nei giardini privati.
In ogni caso le piante devono resistere al vento ed essere di tipo e collocate in luogo tali da non creare o da limitare pericolo anche in caso di franosità.

ART. 33. OPERE DI SERVIZIO E ARREDO URBANO.

1. I chioschi, le edicole e le installazioni ad uso di esercizi pubblici e strutture ricettive esterne agli edifici su suolo pubblico, di uso pubblico o aperte al pubblico rispettano le condizioni seguenti:
 - a) rispettino il codice della strada e il suo regolamento di attuazione;
 - b) rispettino le norme in materia di barriere architettoniche;
 - c) non invadano spazi fronteggianti esercizi pubblici o strutture ricettive di altri, se non alla distanza di almeno m **10** o con il consenso di questi;
 - d) non danneggino la pavimentazione, né ostacolano la funzionalità e l'accessibilità a impianti pubblici o di interesse pubblico, specie per il deflusso delle acque piovane;
 - e) siano facilmente rimovibili;
 - f) la copertura eventuale non superi nel punto più alto metri **3,5** dal suolo pubblico;

- g)** nessun elemento di copertura superi la superficie di m² **25** il singolo, e m² **50** l'insieme per una attività;
- h)** siano idonee staticamente;
- i)** rispettino le norme di sicurezza, specie per dislivelli e parti eventualmente vetrate;
- l)** non ostacolino o rendano difficoltoso o pericoloso il passaggio, specie per diversamente abili, residenti o addetti ad attività in edifici laterali e mezzi di soccorso;
- m)** non occupino spazi per diversamente abili, se non allestendosi spazi altri equivalenti;
- n)** non occupino spazi per carico e scarico di cose, se non allestendosi spazi altri equivalenti;
- o)** non ostacolino la vista di segnali stradali e di utilità pubblica;
- p)** nel contesto di nuclei storici e in aree soggette a vincolo paesaggistico, se non in zona industriale:
 - 1)** le forme siano semplici, uniformi e armonizzate con gli edifici;
 - 2)** le strutture siano di metallo non riflettente o di legno.
Sono comunque vietati l'alluminio anodizzato e materiali simili;
 - 3)** il recinto eventuale sia alto non più di m **1,6**.
La parte di recinto superiore a m **1** sia preminentemente di vetro o materiale simile al vetro;
 - 4)** le fioriere non siano di metallo riflettente;
 - 5)** i colori siano tenui o scuri, uniti, opachi, senza fasce o composizioni, armonizzati con gli edifici.
Per il legno è ammessa anche verniciatura al naturale;
 - 6)** siano prive di pubblicità.

Il Comune può prescrivere l'adozione di determinati tipi di elementi e l'adozione di uno stesso tipo di elementi per una pluralità di installazioni.

Restano salvi gli obblighi di legge in ordine a igiene e a sicurezza pubbliche, e le previsioni di cui al comma **2**.

- 2.** Le opere di cui al comma **1** sono soggette al regime abilitativo edilizio come previsto dalla legge, ed inoltre a:

- a)** autorizzazione amministrativa:
 - 1)** nel centro abitato: del Comune, previo nulla osta dell'ente proprietario o gestore della strada.
L'autorizzazione su suolo pubblico o di uso pubblico è comunque subordinata all'assenso della Giunta comunale;
 - 2)** fuori dal centro abitato: dell'ente proprietario o gestore della strada;
- b)** se le opere sono su pubblica piazza, via o altro spazio aperto urbano di interesse artistico o storico di cui al DLGS **42/2004**, parte seconda: autorizzazione del soprintendente.

In questo caso resta salva l'applicazione di prescrizioni diverse o più restrittive dell'autorizzazione del soprintendente.

Questa autorizzazione, fatte salve le condizioni particolari di cui al DLGS **42/2004**, articolo **52**, comma **1**, non è necessaria per le opere e nei casi di cui all'accordo tra Regione e ministero dei Beni culturali **9 12 2014**, allegato tecnico, articoli **2** e **3**;

- c)** se le opere sono su area soggetta al vincolo paesaggistico di cui al DLGS **42/2004**, parte terza, e alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici: autorizzazione paesaggistica.
Questa autorizzazione non è necessaria per le opere e nei casi di cui all'accordo tra Regione e ministero dei Beni culturali **22 10 2009**, allegato tecnico, articolo **3**;
- d)** se le opere sono a contatto con edificio e il proprietario dell'edificio è diverso dal richiedente o l'edificio è condominiale: consenso del proprietario o dell'amministratore dell'edificio;
- e)** pagamento della tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
- 3.** L'autorizzazione di cui al comma **2**:
- a)** è a richiesta corredata di:
- 1)** relazione illustrativa delle opere, comprendente fotografie del luogo e dimostrazione del rispetto delle condizioni di cui al comma **1**;
 - 2)** planimetria indicante l'area interessata dalle opere;
 - 3)** dimostrazione dell'idoneità statica delle opere se trattasi di recinto e/o riparo dal sole o dalla pioggia.
- Se trattasi di rinnovo di autorizzazione precedente, e se sono mantenute le caratteristiche precedenti e non sono intervenute modifiche normative o decadenza di atti: in luogo degli elementi di cui ai punti **1)**, **2)** e **3)** può presentarsi autocertificazione.
Se vi sono modifiche parziali: gli elementi di cui ai punti **1)**, **2)** e **3)** possono essere presentati nuovi solo per quanto innovato o rinnovato;
- b)** è fissata a termine, all'occorrenza anche con periodo di sospensione, totale o parziale;
- c)** può essere negata o condizionata per motivi di viabilità, di igiene e di sicurezza pubbliche e di pregiudizio a terzi;
- d)** può essere revocata per gli stessi motivi di cui alla lettera **c)**.
- 4.** Le tende parasole e/o parapigioggia di aperture aggettanti da edifici su spazio pubblico o di uso pubblico sono realizzate:
- a)** di tipo: a falda piana, con eventuale limitata curvatura in corrispondenza del terminale, aperte lateralmente, con bordo inferiore della mantovana lineare, senza frange;
 - b)** di colore: unito, simile o prossimo a quello delle pareti;
 - c)** di modello e colore unitario per intero edificio;
 - d)** nel contesto di nuclei storici: di larghezza massima corrispondente alle aperture di facciata più cm **20** per ogni lato.
- In presenza di più aperture le tende sono realizzate distinte per aperture.
Per sporgenza e altezza valgono le norme di cui all'articolo **31**.
Le tende parasole e/o parapigioggia aggettanti da edifici sono vietate su edifici soggetti al vincolo culturale di cui al DLGS **42/2004**, parte seconda.

ART. 34. APPLICAZIONI SU OPERE.

- 1.** Il Comune può applicare o fare applicare e mantenere sulle opere private prospicienti spazi pubblici elementi di utilità pubblica.

Degli elementi di cui al periodo 1° è vietato diminuire la visibilità e le condizioni d'uso.

2. In caso di demolizione di opere su cui sono applicati elementi di utilità pubblica il proprietario segnala preventivamente al Comune gli elementi destinati a essere rimossi, e dopo rimossi li consegna al Comune.
3. Presso l'ingresso di condomini è posta una targa fissa riportante le generalità e il recapito dell'amministratore.

CAPO VIII. STRADE E OPERE LATERALI.

ART. 35. STRADE.

1. Nelle strade a fondo cieco di nuova costruzione o in cui viene aumentato significativamente il carico di traffico è realizzata una piazzola terminale di manovra.
2. Le strade esistenti di collegamento e di servizio puntuale sono raccomandate essere adeguate alle caratteristiche previste per le strade di nuova costruzione.
3. I marciapiedi sono pavimentati con materiale antisdrucchiolevole e raccordati al piano di passaggi trasversali con pendenza massima come prevista dalle norme contro le barriere architettoniche.
4. Le griglie, il vetrocemento e ogni altra opera finalizzata a dare aria e luce a locali interrati o seminterrati è realizzata resistente ai pesi e agli urti, non sdrucchiolevole e perfettamente complanare al piano circostante.

ART. 36. ACCESSI E ALTRE OPERE LATERALI.

1. Gli accessi carrai sono realizzati in modo tale da evitare, limitare o ridurre pericolo per la circolazione su strada.
Se un lotto libero o edificato dà su più vie: il Comune può prescrivere l'accesso dalla/e via/e di importanza minore.
2. Gli accessi carrai sono sistemati in modo che l'acqua piovana dei fondi privati non defluisca e non trasporti materiali in strada.
Se per evitare il deflusso di acqua e il trasporto di materiali in strada sono previste opere specifiche, la realizzazione delle opere specifiche è una condizione necessaria per l'agibilità delle opere oggetto di titolo abilitativo.
3. Le rampe carraie di nuova costruzione presso accesso carraio rispettano una pendenza massima del **15%**, e sono precedute verso strada da un tratto piano orizzontale di almeno **5** misurati dallo spazio di transito pubblico.
Il tratto piano può avere meno di metri **5** se è verso strada con traffico limitato, purché adeguatamente segnalato in orizzontale e in verticale.
Le rampe carraie sono realizzate o rese antisdrucchiolevoli.
4. L'arretramento di accessi carrai previsto dal codice della strada vale anche rispetto a piste ciclabili.
5. L'accesso carraio è soggetto a parere della Polizia locale.
6. Le siepi e piantagioni, gli edifici, i muri e opere di sostegno, le rive e i fossi laterali alle strade sono mantenuti in modo da non restringere o danneggiare la strada e sue pertinenze, da non nascondere la segnaletica e da non compromettere l'incolumità pubblica.
7. I parcheggi realizzati da privati rispettano le dimensioni minime seguenti:
 - a) larghezza di stallo:
 - 1) a pettine e a spina di pesce: m **2,5**;
 - 2) parallelo a corsia di marcia: m **2**;
 - b) lunghezza di stallo:
 - 1) a pettine e a spina di pesce: m **5**;

- 2) parallelo a corsia di marcia: m **6**;
- c) profondità dello spazio di manovra di parcheggi:
 - 1) a pettine: m **6**;
 - 2) a spina di pesce: m **4**.

Sono fatte salve misure diverse previste dalla normativa in materia di posti auto per diversamente abili.

ART. 37. INSEGNE DI ESERCIZIO NEI NUCLEI STORICI.

1. Le insegne di esercizio nei nuclei storici sono costituite:
 - a) a muro, a lettere singole di dimensione massima di m² **0,1** per ogni lettera, senza pannello di fondo, o a pezzo unico di dimensione massima di m² **1**;
 - b) dipinte su muro, di dimensione massima di m² **0,1** per ogni lettera, più fondo, o a pezzo unico di dimensione massima di m² **2**;
 - c) di materiale, per opere di cui al punto **1)**: rame, legno, ottone, bronzo o ferro artistico;
 - d) a luce indiretta;
 - e) tali da non sovrapporsi od occultare elementi o decorazioni di interesse artistico o documentale.

Sono ammesse insegne diverse per servizi pubblici o di pubblica utilità.

Per sporgenza e altezza valgono le norme di cui all'articolo **31**.

CAPO IX. EDILIZIA SOSTENIBILE E RISPARMIO ENERGETICO.**ART. 38. PRESTAZIONI ENERGETICHE.**

1. La nuova costruzione e la ristrutturazione di edifici e impianti di climatizzazione invernale ed estiva rispettano criteri generali, metodologie di calcolo e requisiti finalizzati al contenimento dei consumi di energia e alla limitazione delle immissioni di gas a effetto serra.

ART. 39. VETRATE.

1. Le vetrate degli edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione generale particolarmente esposte al sole sono dotate di sistemi schermanti, filtranti, ombreggianti e/o oscuranti tali da:
 - a) contenere l'irraggiamento solare estivo;
 - b) trasmettere l'irraggiamento solare invernale.Per le serre bioclimatiche valgono le norme specifiche.

ART. 40. RAFFRESCAMENTO.

1. Gli edifici di nuova costruzione sono realizzati con gli accorgimenti per limitare il ricorso al raffrescamento artificiale estivo.
2. In ogni caso è raccomandato che i nuovi impianti di raffrescamento estivo:
 - a) abbiano una potenza conseguente a un calcolo del dimensionamento analitico;
 - b) siano dotati di sistemi di regolazione per ogni singola unità immobiliare.

ART. 41. ILLUMINAZIONE.

1. Nelle opere di nuova costruzione è raccomandato che:
 - a) le parti trasparenti dei locali destinati alla permanenza di persone:
 - 1) siano orientate considerandosi il sole;
 - 2) siano collocate in modo da ridurre al minimo l'oscuramento dovuto ad altri edifici o altre opere esterne;
 - b) sia assicurata l'assenza di fenomeni di abbagliamento;
 - c) sia previsto un trattamento delle superfici interne ed esterne tale da controllare la riflessione della luce.
2. L'illuminazione naturale degli spazi che non dispongono di sufficiente esposizione frontale può avvenire anche attraverso sistema di illuminazione dall'alto.
3. Negli edifici commerciali, direzionali, produttivi e di servizi in genere è raccomandato l'uso di tecnologie e/o sistemi di captazione della luce naturale come condotti di luce, mensole di luce, pozzi di luce e simili.

4. Le parti comuni degli edifici residenziali sono dotate di dispositivi permettenti la regolazione dell'illuminazione, come interruttori a tempo o azionati da sensori di presenza e di illuminazione naturale.

ART. 42. DOMOTICA.

1. È raccomandato che gli edifici siano dotati di sistemi domotici per il monitoraggio, il controllo e l'automazione degli impianti e delle apparecchiature.
2. Ai fini di cui al capoverso 1 è raccomandata la predisposizione delle opere e degli impianti per l'inserimento delle apparecchiature.

ART. 43. RISPARMIO IDRICO.

1. È raccomandato il risparmio di acqua potabile mediante installazione di apparecchi come:
 - a) rompigetto per rubinetti ed erogatori a basso flusso per docce;
 - b) dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, secondo le esigenze specifiche;
 - c) contatori di acqua potabile per singole unità immobiliari.
2. Nei casi previsti dalla legge e fino a che non sia obbligatorio è comunque raccomandato di costituire un sistema di raccolta delle acque piovane per il loro riutilizzo per usi compatibili.
3. Restano salve le necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari e le cautele o i divieti nelle fasce di rispetto dei pozzi.

ART. 44. MATERIALI ECO-COMPATIBILI.

1. Nelle opere è raccomandato l'uso di materiali che:
 - a) non determinino sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
 - b) siano riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita;
 - c) comportino un limitato consumo nelle fasi di produzione e di trasporto;
 - d) siano dotati di certificazione ambientale.

ART. 45. INCENTIVI ALL'EDILIZIA SOSTENIBILE.

1. Il Comune può adottare misure di incentivo dell'edilizia sostenibile energeticamente ed ambientalmente per tipologie di intervento e soglie minime di prestazione.
2. Le tipologie di intervento, le soglie minime di prestazione e le tipologie e quantità di incentivo sono fissate con atti specifici.
3. Salvo determinazioni diverse motivate, sono assunti prioritariamente a base di incentivo di cui al comma 1 gli elementi seguenti:
 - a) nel caso di recupero edilizio generale:

- 1) il sistema di riscaldamento e/o raffrescamento;
 - 2) la trasmittanza media degli elementi dell'involucro;
 - 3) l'inerzia termica dell'edificio;
 - 4) la realizzazione dell'intervento in zona **A**;
- b)** nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione importante come definita dal DM Sviluppo economico **26 6 2015**, allegato **1**, punto **1.4.1**, di edificio residenziale intero: il rientro negli standards di prestazione energetica di classe **B** o superiore.